

**ANALISIS PERBANDINGAN AKAD *MURĀBAHAH* DAN *MUSYĀRAKAH*
MUTANĀQISAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK
SYARIAH INDONESIA (BSI) KCP KARANG KOBAR PURWOKERTO**



SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)

Oleh:

DEWI AMINAH
NIM. 1917202191

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
JURUSAN EKONOMI DAN KEUANGAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI
PURWOKERTO
2023**

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dewi Aminah
NIM : 1917202191
Jenjang : S1
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Syariah
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Akad Murābahah dan Musyārahah
Mutanāqisah Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank
Syariah Indonesia KCP Karang Kobar

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Purwokerto, Juni 2023
Saya yang menyatakan,


Dewi Aminah
1917202191

LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

ANALISIS PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP KARANG KOBAR PURWOKERTO

Yang disusun oleh Saudara **Dewi Aminah NIM 1917202191** Program Studi **Perbankan Syariah** Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Rabu** tanggal **21 Juni 2023** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji

Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak.
NIP. 19920613 201801 2 001

Sekretaris Sidang/Penguji

Shofiyulloh, M.H.I.
NIP. 19870703 201903 1 004

Pembimbing/Penguji

Iin Solikhin, M.Ag.
NIP. 19720805 200112 1 002

Purwokerto, 27 Juni 2023



Mengetahui/Mengesahkan
Dekan

H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.
NIP. 19730921 200212 1 004

NOTA DINAS PEMBIMBING

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
di-
Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari saudara Dewi Aminah NIM 1917202191 yang berjudul :

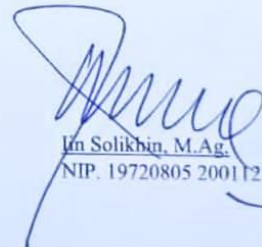
**Analisis Perbandingan Akad Murābahah dan Musyārahah Mutanāqisah
Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP
Karang Kobar**

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk diajukan dalam rangka memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Ekonomi Syari'ah (S.E)

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Purwokerto, Juni 2023

Pembimbing,



In Solikhin, M.Ag.
NIP. 19720805 200112 1 002

**ANALISIS PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH DAN
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP KARANG KOBAR
PURWOKERTO**

Oleh: Dewi Aminah
NIM. 1917202191

E-mail: dewiam4@gmail.com

Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

ABSTRAK

Memiliki rumah merupakan kebutuhan mendasar yang sangat menentukan kelangsungan hidup manusia. Hubungan antara jumlah rumah yang dibangun dengan jumlah yang dibutuhkan dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan sosial ekonomi. Tingginya permintaan akan rumah menjadi peluang bagi bank syariah untuk menawarkan produk pembelian rumah. Bank Syariah Indonesia (BSI) hadir dengan menyediakan fasilitas produk pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah yang dapat mewujudkan kepemilikan rumah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbandingan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dalam penerapannya pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif. Data yang didapatkan dalam penelitian ini merupakan hasil data wawancara, observasi dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian menunjukkan akad murabahah ditinjau dari kemudahannya lebih banyak digunakan dalam pembiayaan KPR. Akad murabahah sebagai praktek jual-beli, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah sebagai praktek sewa-beli. Kemudian penerapan kedua akad dimulai dengan mengajukan pembiayaan dengan persyaratan administrasi yang sama. Perbandingan antara kedua akad dapat dilihat pada aspek persamaannya yaitu persyaratan administrasi, pembayaran angsuran, skema pelunasan di percepat dan konsekuensi hukum bagi nasabah wanprestasi. Perbedaan antara kedua akad terletak pada karakteristik akad, cara menentukan margin, hubungan antara bank dan nasabah, nilai objek, serta kepemilikan aset. Dalam implementasiannya dapat dilakukan dengan mempertimbangkan kelebihan dan kekurangan kedua akad.

Kata Kunci: *Akad Murabahah, Akad Musyarakah Mutanaqisah, Pembiayaan KPR*

**COMPARATIVE ANALYSIS OF MURABAHAH AND MUSYARAKAH
MUTANAQISAH CONTRACTS ON SHARIA KPR FINANCING AT
INDONESIAN SYARIAH BANK KCP KARANG KOBAR PURWOKERTO**

Dewi Aminah

NIM. 1917202191

E-mail: dewiam4@gmail.com

Islamic Banking Study Program

Faculty of Islamic Economics and Business

State Islamic University Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

ABSTRACT

Owning a home is a basic need that really determines human survival. The relationship between the number of houses built and the number needed is influenced by population growth and increasing socio-economic needs. The high demand for houses is an opportunity for Islamic banks to offer home-buying products. Indonesian Islamic Bank (BSI) are here to provide mortgage financing product facilities using murabahah and musyarakah mutanaqisah contracts that can realize home ownership.

This study aims to determine the comparative of murabahah and musyarakah mutanaqisah contracts in their application to Islamic mortgage financing at Indonesian Sharia Banks. The method used in this research is descriptive qualitative research. The data obtained in this study is the result of interview data, observation and documentation.

The results of the study show that in terms of convenience, murabahah contracts are more widely used in mortgage financing. The murabahah contract is the practice of buying and selling, while the musyarakah mutanaqisah contract is the practice of renting and buying. Then the implementation of the two contracts begins by applying for financing with the same administrative requirements. The comparison between the two contracts can be seen in their similarities, namely administrative requirements, installment payments, accelerated repayment schemes, and legal consequences for defaulting customers. The difference in the contracts is the characteristics of the contracts, the method of determining the margin, the relationship between the bank and the customer, the value of the object, and the ownership of the assets. In its implementation, it can be done by considering the advantages and disadvantages of the both contracts.

Keywords: Murabahah Contract, Musyarakah Mutanaqisah Contract, Sharia Mortgage Financing

MOTTO

Lakukan, selesaikan dan bersyukur.



PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata yang dipakai dalam penelitian skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor : 158/1987 dan Nomor : 0543b/U/1987.

1. Konsonan tunggal

Huruf arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba ‘	B	Be
ت	ta’	T	Te
ث	sa	Š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	ḥ	<u>H</u>	ha (dengan garis di bawah)
خ	kha’	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	žal	Ž	ze (dengan titik di atas)
ر	ra’	R	Er
ز	zai	Z	Zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	ṣad	<u>S</u>	es (dengan garis di bawah)
ض	ḍ’ad	<u>D</u>	de (dengan garis di bawah)
ط	ṭa	<u>T</u>	te(dengan garis di bawah)
ظ	žā	<u>Z</u>	zet (dengan garis di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik di atas
غ	gain	G	Ge
ف	fa’	F	Ef
ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	‘el

م	mim	M	'em
ن	nun	N	'en
و	waw	W	W
هـ	ha'	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

عدّة	Ditulis	'iddah
------	---------	--------

3. Ta'marbutah di akhir kata bila dimatikan ditulis h

حكمة	ditulis	Hikmah	جزية	ditulis	Jizyah
------	---------	--------	------	---------	--------

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata Arab yang suda terserap ke dalam Bahasa Indonesia, seperti zakat, shalat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- a. Bila diikuti dengan sandang "ak" serta bacaan ke dua itu terpisah, maka ditulis dengan t

كرامة الاوليا	Ditulis	Karâmah al-auliyâ'
---------------	---------	--------------------

- b. Bila ta'marbutah hidup atau dengan harakat, fathah atau kasrah atau dammah ditulis dengan t

زكاة لفطر	Ditulis	Zakât al-fitr
--------------	---------	---------------

4. Vokal pendek

َ	Fathah	ditulis	A
ِ	Kasrah	ditulis	I
ُ	Damma h	ditulis	U

5. Vokal panjang

1	fathah + alif	ditulis	A
	جاهلية	ditulis	Jâhiliya h

2	fathah + ya' mati	ditulis	A
	تس	ditulis	Tansa
3	kasrah + ya' mati	ditulis	I
	كريم	ditulis	Karîm
4	dammah + wawu mati	ditulis	U
	فروض	ditulis	Furûd

6. Vokal Rangkap

1	fathah + ya' mati	ditulis	Ai
	بينكم	ditulis	Bainakum
2	fathah + wawu mati	ditulis	Au
	قول	ditulis	Qaul

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan apostrof

أنتم	Ditulis	a'antum
أعدت	Ditulis	u'idadat

8. Kata sandang alif+lam

a. Bila diikuti huruf qomariyyah

القياس	Ditulis	Al-qiyâs
--------	---------	----------

b. Bila diikuti huruf syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf syamsiyyah yang mengikutinya, serta menggunakan huruf I (el)-nya

السماء	ditulis	As-samâ
--------	---------	---------

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya

ذوئ الفروض	ditulis	Żawi al-furûd
------------	---------	---------------

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbil 'alamiin, Allah SWT telah memberikan kemudahan, kekuatan dan atas segala pertolonganNya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Kepada mereka, cinta yang membangun asa dan doa yang memberi makna:

Kedua orang tua terhebatku Ayah Lukman dan Ibu Turini, Kedua Kakaku, Eyang tersayang, eyang H. Jaelani (Alm), eyang Salbiah, dan Mbah tercinta, Mbah Muchari (Alm) serta Keponakan tersayangku Dycal Caka Arsyadinata

Kepada mereka yang sedang menanti.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alakum wr.wb

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat nan salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, semoga ridha syafa'atnya sampai pada kita dan seluruh umatnya.

Alhamdulillah atas nikmat Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul “Analisis Perbandingan Akad *Murābahah* dan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto”. Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Prof. Dr. K.H. Moh. Roqib, M.Ag. Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
2. Prof. Dr. Fauzi, M. Ag. Wakil Rektor I Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
3. Prof. Dr. H. Ridwan, M. Ag. Wakil Retor II Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
4. Prof. Dr. H. Sulkhan Chakim, S. A., M.M. Wakil Rektor III Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
5. Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M. Ag., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
6. Dr. Ahmad Dahlan, M.S.I., Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
7. Dr. Atabik, M.Ag., Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

8. Bapak Iin, Solikhin, M.Ag. Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dan selaku Dosen Pembimbing Skripsi. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas kesediaan menjadi dosen pembimbing atas segala arahan, bimbingan, masukan, dukungan, dan waktu yang telah diberikan. Semoga doa baik selalu menyertai dan diberikan perlindungan oleh Allah SWT.
9. Yoiz Shofwa Shafrani, M.Si. selaku Ketua Jurusan Ekonomi dan Keuangan Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
10. Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., selaku Koordinator Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
11. Bapak Muchammad Fadlan, S.Kom, M.Si. yang selalu menjadi garda terdepan membantu dalam segala hal dari awal proses perkuliahan sampai dengan akhir. Semoga selalu dalam lindungan Allah SWT.
12. Segenap Dosen dan Staff Administrasi Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
13. Terimakasih kepada Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto purwokerto yang sudah berkenan memberi izin dan membantu proses penyusunan skripsi
14. Teruntuk kedua orang tuaku, Ayah Lukman dan Ibu Turini tercinta, yang telah merawat, mendidik, dan selalu memberikan doa dan dukungan terbaiknya. Semoga hal baik selalu menyertai dan senantiasa dalam perlindungan Allah SWT.
15. Kedua kakak ku tersayang, Mbak Linda dan Mas Yudi yang telah banyak memberikan pelajaran dan pengalaman yang luas biasa, semoga sehat dan panjang umur selalu.
16. Teruntuk Indra Setiawan yang selalu membersamai segala proses hebatnya, Terimakasih telah menjadi rumah yang tidak hanya berupa tanah dan bangunan. Semoga hal baik dan kebahagiaan selalu mengelilingi.

17. Keluarga besar yang turut serta memberikan doa dan dukungan, semoga selalu diberikan kesehatan dan senantiasa dalam lindungan Allah SWT, serta kepada sahabatku terhebat, Dwi Ayu Puspitasari yang telah tumbuh bersama selama 21 tahun, kelak terus tabah dan membumi.
18. Tim “Pecandu Gibah” Rosalina Putri Andini, Fadillah Putri A., Indah Fatimah R., Alviyani Nur Rokhmah, Bimo, Galih dan Irman yang sudah memberikan banyak pengalaman seru selama 7 tahun bersama, semoga seterusnya.
19. Delapan sekawan, Lailatusy Syifa, Risda Amalia Toyibah, Syifana Chairunnisa, Iqbal Maulana, Dedi Indrawan, Sofyan Hanafi, Khoerul Alfian, yang turut berbagi cerita dan cerita, serta Nanda Tri Aprilia, Dimas Adi Prasetyo yang sudah kebersamai selama roda perkuliahan.
20. Sahabat/i PMII Rayon FEBI , kawan-kawan HMJ Perbankan Syariah 2021 dan SEMA FEBI 2022 yang menjadi wadah berproses selama perkuliahan.
21. Kawan seperjuangan Perbankan Syariah D angkatan 2019. Terimakasih atas kebersamannya. *See u on top!*
22. Semua pihak yang telah membantu penulis baik dukungan moral maupun materi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga segala kebaikan selalu diberkahi Allah SWT.

Purwokerto, 21 Juni 2023

Dewi Aminah
NIM. 1917202191

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2018-2022	1
Tabel 1. 2 Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR BSI KCP Karang Kobar	5
Tabel 2. 1 Penelitian Sebelumnya.....	37
Tabel 4. 1 Penerapan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah	68
Tabel 4. 2 Alur Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	77
Tabel 4. 3 Persamaan Akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	89
Tabel 4. 4 Perbedaan Akad <i>Murabahah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> ...	90
Tabel 4. 5 Kelebihan Akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	91
Tabel 4. 6 Kekurangan Akad <i>Murabahah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	91



DAFTAR BAGAN

Bagan 1. 1 Struktur Organisasi BSI KCP Karang Kobar Purwokerto..... 59



DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT.....	v
MOTTO	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA	vii
PERSEMBAHAN.....	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR BAGAN	xv
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Definisi Operasional.....	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
BAB II.....	10
LANDASAN TEORI.....	10
A. Landasan Teori.....	10
B. Kajian Pustaka.....	32
C. Landasan Teologis	47
BAB III	52
METODE PENELITIAN.....	52
A. Jenis Penelitian.....	52
B. Tempat dan Waktu Penelitian	52
C. Subjek dan Objek Penelitian	52
D. Jenis dan Sumber Data.....	53
E. Teknik Pengumpulan Data.....	53

F. Teknik Analisis Data.....	54
G. Teknik Keabsahan Data	55
BAB IV	57
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	57
A. Gambaran Umum.....	57
B. Gambaran Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto	67
C. Analisis Perbandingan Akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto	85
BAB V.....	86
PENUTUP.....	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	91



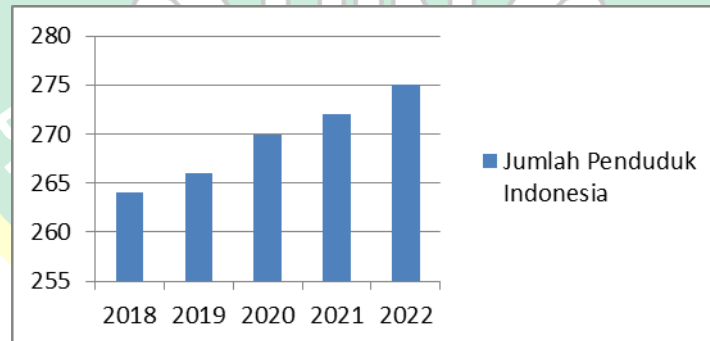
BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kepemilikan rumah saat ini menjadi persoalan kebutuhan yang sulit untuk dimiliki. Memiliki rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi sebuah impian bagi setiap orang. Kepemilikan rumah juga merupakan salah satu aset investasi jangka panjang. Menurut intensitasnya kebutuhan masyarakat dibedakan menjadi tiga yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer meliputi tiga aspek yaitu kebutuhan makan, sandang dan papan. Salah satu masalah utama yang dihadapi oleh masyarakat mengenai ketersediaan rumah yaitu kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat dengan jumlah rumah yang dibangun (Hudiyanto, 2017). Berdasarkan Data Badan Pusat Statistik Tahun 2022, jumlah penduduk Indonesia terhitung 275,773,8 juta jiwa, hal ini mengalami kenaikan sebesar 3 juta jiwa dari tahun 2021 (BPS Indonesia, 2022).

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2018-2022



Sumber: *BPS,2022*

Data di atas menunjukkan bahwa jumlah penduduk di Indonesia terus mengalami kenaikan setiap tahunnya. Hal ini mampu mempengaruhi kebutuhan akan permintaan rumah atau hunian yang semakin meningkat. Peningkatan jumlah penduduk dibarengi dengan makin banyaknya kebutuhan masyarakat akan berpengaruh terhadap harga lahan yang semakin

tinggi. Hal ini menjadi pertimbangan masyarakat dalam mewujudkan kepemilikan rumah dikarenakan tingkat pendapatan yang masih masuk kategori rendah.

Menurut UU No.4 Tahun 1992, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selain itu rumah juga merupakan salah satu langkah awal untuk mewujudkan keharmonisan keluarga. Keterbatasan pendapatan masyarakat yang masih tergolong rendah menjadi pertimbangan awal dalam mewujudkan kepemilikan rumah. Sehingga, banyak masyarakat yang lebih memilih membeli suatu rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan pembayaran secara tunai dianggap lebih berat dibandingkan dengan pembayaran secara kredit. Dengan adanya peluang ini, lembaga keuangan khususnya perbankan syariah memanfaatkan kesempatan ini untuk terus mewujudkan akan kebutuhan masyarakat.

Bank Syariah adalah lembaga keuangan perbankan yang menjalankan aktivitas usahanya dengan berlandaskan prinsip syariah. Prinsip utama yang diikuti oleh bank syariah adalah larangan praktik riba dalam berbagai bentuk transaksi, melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan perolehan yang sah dan upaya menyuburkan zakat (Kurniawan & Inayah, 2014). Menurut UU No.10 Tahun 1998, Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha lainnya yang dinyatakan dalam syariah yaitu *mudhārabah*, *musyārahah*, *murābahah*, *ijārah* dan *ijārah wa iqtina*. Sistem *murābahah* dikenal berbasis margin, *musyārahah mutanāqisah* yang menampilkan partisipasi kepemilikan. Selain itu, ada juga dengan akad *ijārah muntāhiyah bi al-tamlik* atau sewa beli pada produk yang ditawarkan pada perbankan syariah (Dariana, 2020).

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan bank syariah hasil penggabungan (*merger*) tiga bank syariah dari himpunan bank milik negara (Himbara), yaitu: PT Bank BRI Syariah (BRIS), PT Bank Syariah Mandiri (BSM), dan PT Bank BNI Syariah (BNIS) (Alhusain, 2021). Penggabungan

tiga Bank Syariah ini dapat menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Dalam produk yang dinamakan dengan BSI Griya, Bank Syariah Indonesia mampu menghadirkan jalan alternatif masyarakat dalam mewujudkan impian kepemilikan rumah dengan menyediakan produk pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Hal ini, tentunya harus dibarengi dengan adanya pengetahuan mengenai produk terkait terlebih dahulu dari masing-masing produk yang disediakan (Moch Novi Rifa'i, 2017).

Menurut Otoritas Jasa Keuangan, KPR Syariah adalah pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru atau bekas dengan prinsip/akad (*murābahah*) atau dengan akad lainnya. Berbeda dengan bank konvensional yang mendapatkan keuntungan dengan sistem bunga, KPR bank syariah menggunakan sistem bagi hasil atau nisbah pada keuntungan pembelian aset nasabah. Sistem bagi hasil merupakan bentuk kerja sama antara *shabihul mal* (pemilik dana) dan *mudharib* (pengelola dana) dan kemudian ada pembagaaian *nisbah* (perbandingan pembagian hasil usaha dari usaha kerjasama antara nasabah dan bank yang ditetapkan berdasarkan akad (Fauziah, 2019).

BSI Griya merupakan layanan pembiayaan perumahan KPR untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan keperluan hunian. Produk BSI Griya terdiri dari beberapa layanan mulai dari pembelian rumah baru/rumah bekas/ruko/rukun/apartemen, pembelian kavling siap bangun, pembangunan/renovasi rumah, ambil alih pembiayaan dari bank lain (*take over*) dan *refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah. Pada BSI Griya, Bank Syariah Indonesia menggunakan akad *Murābahah* (akad jual beli) dan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* (akad sewa-beli) dalam pembiayaannya (BSI Griya, 18 Maret 2022).

Akad *Murābahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli (Syariah, 2008). Bank sebagai pihak penyedia dana untuk

merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah. Dengan akad *murābahah* nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian (*flat up*). Sedangkan akad *musyārahah mutanāqisah* adalah *musyārahah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (MUI, 2008).

Skema dengan menggunakan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* lebih mengutamakan kerja sama antara nasabah dan pihak bank. Pihak nasabah dan pihak bank bermitra terlebih dahulu untuk membeli rumah, kemudian nasabah menyewa rumah tersebut hingga setelah resmi menjadi milik nasabah sepenuhnya setelah menyelesaikan pembayaran sewa sampai dengan akhir sewa sesuai dengan kesepakatan awal antara pihak bank dan nasabah. Nasabah sembari membayar sewa juga sekaligus membayar kepemilikan rumah secara bertahap (BSI Griya, 18 Maret 2022).

Hasil dari observasi awal yang di lakukan dengan Galih Trika Wirawan selaku Consumer Sales Executives di BSI KCP Karang Kobar Purwokerto purwokerto Purwokerto, menyampaikan dalam pembiayaan BSI Griya, Bank Syariah Indonesia menggunakan akad *Murābahah* dengan *wakalah* dan akad *Musyārahah Mutanāqisah*. Menurut akad *Murābahah bi al-wakalah* merupakan akad jual beli yang dibarengi dengan akad *wakalah* sebagai pihak ketiga. Skema dengan menggunakan akad *Murābahah bi al-wakalah*, pihak bank menjual rumah/hunian kepada nasabah, kemudian nasabah membeli kepada pihak bank dengan cara diangsur atau di cicil. Nasabah akan diberikan ketentuan penggunaan akad, dalam hal ini diberikan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3). Selanjutnya pihak bank akan menjelaskan terkait dengan harga awal, keuntungan bank (*margin*), kewajiban nasabah dan angsuran per bulan. Sedangkan akad *Musyārahah Mutanaqisah* merupakan akad sewa beli yang dapat digunakan untuk pembiayaan kembali (*refinancing*) pada aset yang dimiliki secara bertahap. Dalam hal ini di lakukan *refinancing* (pembiayaan kembali) dapat digunakan pada pembiayaan aset yang sudah dimiliki nasabah atau pihak lainnya.

Menurut Galih Trika Wirawan, Bank Syariah Indonesia menerapkan pembayaran atau angsuran yang dapat di lakukan secara *flat up* dan *step up*, hal ini disesuaikan dengan kebutuhan nasabah serta pertimbangan yang sudah disetujui antara pihak bank dan nasabah. Sehingga hal ini perlu diimbangi dengan pentingnya literasi dan pemahaman nasabah dalam perencanaan pengajuan pembiayaan sesuai kebutuhan yang akan dibiayai.

Dari pernyataan informan menyampaikan bahwa pembiayaan KPR di BSI KCP Karang Kobar Purwokerto purwokerto Purwokerto, Akad *Murābahah* lebih banyak atau lebih unggul digunakan daripada akad *Musyārahah Mutanaqisah*. Hal ini dapat dilihat dari pernyataan informan dan jumlah nasabah selama per tahun 2022 sekitar 22 nasabah pada akad *Murābahah* dan 4 nasabah pada akad *Musyārahah Mutanaqisah*.

Tabel 1. 2 Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR BSI KCP Karang Kobar Purwokerto

No.	Bulan	Akad <i>Murābahah</i>	Akad <i>Musyārahah Mutanaqisah (MMQ)</i>
1.	Januari	2	
2.	Februari	2	
3.	Maret	2	
4.	April	2	2
5.	Mei	1	
6.	Juni	4	
7.	Juli	2	1
8.	Agustus	1	
9.	September	1	
10.	Oktober	3	
11.	November	1	1
12.	Desember	1	

Sumber Data: BSI KCP Karang Kobar Purwokerto

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang di atas peneliti bermaksud meneliti persamaan, perbedaan, penerapan dan perbandingan mengenai Akad *Murābahah* dan Akad *Musyārahah Mutanaqisah* yang menjadi akad pada produk layanan pembiayaan KPR Syariah sehingga nasabah diharapkan mampu menganalisis sesuai kebutuhan pembiayaan masing-masing. Atas dasar ini penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS PERBANDINGAN AKAD *MURĀBAHAH* DAN *MUSYĀRAKAH*”**

***MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP KARANG KOBAR PURWOKERTO”.**

B. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah batasan konsep atau istilah yang digunakan dalam judul skripsi. Definisi operasional digunakan agar tidak terjadi kekeliruan penafsiran antara penulis dan pembaca, oleh karena itu diperlukan batasan istilah dalam penelitian yang berjudul “Analisis Perbandingan Akad *Murābahah* dan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto”, sebagai berikut:

1. Akad *Murābahah*

Murābahah adalah jual beli dengan mekanisme pembayaran yang dapat ditangguhkan, baik itu ditangguhkan untuk dicicil sampai lunas atau ditangguhkan dengan dibayar lunas pada akhir periode (Rusby, 2017: 23). Dalam penerapannya, BSI KCP Karang Kobar Purwokerto menggunakan akad *murābahah* dengan sistem *wakalah* atau disebut dengan *murābahah bil al-wakalah*. *Al-wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang diwakilkan (Antoni, 2001).

Akad *murābahah* adalah jual beli yang digunakan pada pembiayaan dengan menyatakan margin pada awal perjanjian serta jangka waktu pengembalian yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dengan menggunakan sistem *wakalah*, yaitu pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah dengan pihak ketiga.

2. Akad *Musyārahah Mutanāqisah*

Musyārahah Mutanāqisah yaitu akad yang mengatur dua pihak atau lebih yang berkongsi untuk suatu barang. Setelah itu barang tersebut digunakan nasabah sebagai modal kerja untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi antara bank dan nasabah, disertai dengan pembelian alat produksi bank, secara bertahap membuat kepemilikan modal bank terhadap barang yang akan berkurang (Mubarok et al., 2022).

Akad *Musyārahah Mutanāqisah* adalah akad kerjasama antar dua mitra yang terjadi peralihan hak kepemilikan secara bertahap setelah mitra lainnya menyelesaikan biaya sewa sembari membayar biaya kepemilikan sampai akhir masa sewa sesuai dengan kesepakatan.

3. Pembiayaan KPR Syariah

Pembiayaan KPR adalah penyediaan tagihan atau dana yang dipersamakan oleh pihak perbankan guna layanan kredit pemilikan rumah (Jumriah, 2020)

Pembiayaan KPR Syariah adalah pembiayaan kredit rumah atau hunian kepada nasabah yang diberikan oleh bank syariah sebagai pembiayaan konsumtif baik sebagian atau sepenuhnya bagi nasabah yang sudah memenuhi persyaratan sesuai prinsip syariah.

Dengan demikian maka yang dimaksud dengan analisis perbandingan akad *murābahah* dan *musyārahah mutanāqisah* dalam pembiayaan KPR adalah mengetahui konsep, penerapan dan perbandingan antara akad *murābahah* sebagai jual beli yang menentukan margin diawal akad sesuai kesepakatan bersama dengan akad *musyārahah mutanāqisah* sebagai akad sewa-beli dengan peralihan hak kepemilikan secara bertahap pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu “Bagaimana penerapan dan perbandingan antara akad *Murābahah* dan akad *Musyārahah Mutanāqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto?”

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan dan perbandingan antara akad *Murābahah* dan akad *Musyārahah Mutanāqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto.

Manfaat dari pelaksanaan penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan mengenai penerapan dan perbandingan dari Akad *Murābahah* dan Akad *Musyārakah Mutanāqisah* pada produk pembiayaan KPR Syariah, serta diharapkan mampu menjadi sarana pengembangan ilmu pengetahuan dari teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini.

2. Manfaat Praktis

1. Bagi Penulis

Penelitian ini menjadi sarana pembelajaran dan pengembangan potensi diri yang dapat menambah wawasan dan pengalaman untuk mengetahui produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.

2. Bagi Akademisi

Diharapkan penelitian ini dapat menambah literasi mengenai produk bank syariah dalam prakteknya yang lebih universal dan mampu membedakan secara teori maupun praktek.

3. Bagi Bank

Sebagai bahan dari penelitian bahwa pengenalan literasi produk mampu menjadi peran penting dalam pengembangan produk yang ada. Fokus studi dalam penelitian ini juga diharapkan bermanfaat sebagai masukan dan koreksi agar sesuai dengan penerapannya.

PROF. KH. SAIFUDDIN ZUHRI



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Landasan Teori

1. Pengertian Akad

Secara bahasa akad berarti ikatan atau perjanjian, yang berasal dari kata “*akada*” (jamak: ‘*uqud*) dengan sesuatu objek baik berupa pengalihan objek yang berbentuk materi atau jasa dalam suatu kondisi yang disepakati kedua belah pihak (Nurdin, 2014: 21). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Akad berarti janji, perjanjian, kontrak. Secara etimologi, aqad mempunyai beberapa arti, antara lain:

- a. Mengikat (*ar-rabthu*), yaitu: mengumpulkan dua ujung tali dan mngikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung dikemudian menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambungan (*Aqdatun*), yaitu: sambungan yang menjadi memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.
- c. Janji (*Al-Ahdu*). Istilah *ahdu* dalam al-Qur’an mengacu pada pernyataan seseorang melakukan sesuatu dan tidak ada hubungan dengan orang lain, perjanjian yang dibuat seseorang juga tidak membutuhkan persetujuan pihak lain setuju atau tidak setuju, tidak mempengaruhi janji yang dibuat oleh orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam Surah Al-Imran: 76).

Sebagai suatu istilah Hukum Islam, ada beberapa definisi akad, sebagai berikut:

- a. Menurut Muhamad, (2018: 103) akad adalah ikatan kontrak dua pihak yang telah bersepakat.
- b. Menurut Ascarya, (2006: 34) akad adalalah ikatan, penguatan, keputusan atau penguatan atau perjanjian atau kesepakatan atau tranksaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.
- c. Menurut Ahmad Dahlan, (2018: 105) akad merupakan suatu ikatan, kesepakatan atau perjanjian antara dua belah pihak yang akibat hukum

dari akad tersebut ditandai dengan ijab dan qabul dalam bentuk suatu ungkapan/ucapan.

2. Syarat dan Rukun Akad

Setiap bentuk akad mempunyai syarat-syarat yang ditentukan oleh syara' yang wajib disempurnakan. Menurut Rahmat Syafei dalam Soemitra, (2019: 44) menyebutkan syarat akad yaitu:

- a. Syarat terjadinya akad (*al-Iniqod*) yaitu, segala sesuatu yang diisyaratkan untuk terjadinya akad yang tanpanya akad menjadi batal. Ada syarat umum yang ada pada setiap akad yaitu:
 - 1) Terpenuhinya lima rukun akad yaitu sighat, objek akad, para pihak yang berakad, tujuan pokok akad dan kesepakatan
 - 2) Akad tidak terlarang seperti mengandung kekhilafan, di bawah paksaan (*ikrah*), penipuan (*tadlis*), atau kesamaran (*ghubn*).
 - 3) Akad harus bermanfaat.
- b. Syarat sah akad, yaitu segala sesuatu yang diisyaratkan syara' untuk menjamin keabsahan akad yang tanpanya akad menjadi rusak. Disyaratkan terhindarnya sejumlah perusak akad yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu, yang tidak jelas, perkiraan/ketidakjelasan jenis yang menyebabkan perselisihan, adanya unsur kemudharatan, adanya unsur tipuan, terbatasnya kepemilikan (*tauqif*) dan adanya syarat jual beli rusak (*fasid*).
- c. Syarat pelaksanaan akad (*nafidz*). Pelaksanaan akad tergantung pada dua syarat yaitu kepemilikan dan kemampuan bertasharruf.
- d. Syarat kekuatan hukum (*luzum*). Akad harus terbebas dari berbagai macam *khiyar* (hak untuk meneruskan atau membatalkan akad) seperti *khiyar syarat*, *khiyar 'aib* dan lainnya.

Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltizam* yang diwujudkan oleh akad. Menurut jumhur ulama dalam (Dr. Abd Misno, 2022) rukun akad terdiri dari tempat hal, yaitu:

- a. *'Aqidan*, adalah pihak-pihak yang berakad yang terdiri dari dua orang atau lebih yang berakad.
- b. *Ma'qud alaih*, ialah harga dan benda-benda atau objek yang diakadkan, seperti seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad *hibah* (pemberian), gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad *kafalah*.
- c. *Maudhu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok melakukan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad.
- d. *Shighat al-'aqd*, ialah ijab qabul. Ijab dan qabul merupakan ungkapan yang menunjukkan kerelaan/kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak/akad. Menurut Suhendi, (2002) Hal-hal yang harus diperhatikan dalam *sighat al-'Aqd* ialah :
 - 1) *Sighat al-'aqd* harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam ijab qabul harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian.
 - 2) Harus bersesuaian antar ijab dan qabul. Tidak boleh antara yang berijab dan yang menerima berbeda lafazh.
 - 3) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau di takut-takuti oleh orang lain karena dalam *tijarah* harus saling ridha.

3. Jenis Akad dan Macam-macam Akad

Dalam fiqh muamalah, akad dibagi menjadi dua jenis yaitu akad *Tabarru'* dan Akad *Tijarah* (Muhamad, 2018:).

- a. Akad *Tabarru'* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi tidak mengambil untung (Muhammad, 2002: 103). Akad ini dilakukan dengan tujuan untuk saling tolong menolong. Akad *tabarru* dilakukan dengan tekad untuk membantu dalam rangka mencapai sesuatu yang bermanfaat, sehingga pihak yang melakukan kebaikan tidak berhak meminta imbalan apapun kepada pihak lain yang berikutnya.

Fungsi Akad *Tabbaru'* adalah untuk mencari keuntungan akhirat, karena itu bukan akad bisnis. Jadi akad ini tidak dapat digunakan untuk tujuan-tujuan komersil namun akad ini dapat menjadi penjamin atau memperlancar akad *tijārah* (Muhammad, 2002). Penghargaan dari kontrak *tabarru'* adalah dari Allah, bukan dari manusia. Pihak yang baik, di sisi lain, dapat meminta agar mitra transaksinya hanya menanggung biaya untuk membuat kontrak tanpa mendapatkan keuntungan dari *tabarru'*. Dalam pelaksanaannya, akad *tabbaru'* dipraktikkan dalam 9 (sembilan) macam transaksi yaitu: *Wadiyah, Wakalah, Kafalah, Hiwalah, Rahn, Qardh, Hibah, Sedekah* dan *Wakaf* (Harun Alrasyid, 2022).

- b. Akad *Tijārah* adalah akad yang digunakan dengan tujuan untuk mencari keuntungan dalam bisnis (*profit orientation*) (Muhammad, 2002: 104). Akad ini dibuat dengan tujuan mencari keuntungan, karena sifatnya komersial. Hal ini didasarkan pada kaidah bisnis bahwa bisnis adalah kegiatan untuk mendapatkan keuntungan. Akad *Tijārah* merupakan akad yang dalam pelaksanaannya bertujuan untuk memperoleh keuntungan yang sesuai dengan ketentuan syara' dan terhindar dari *maysir, gharar* dan *riba*.

Akad *tijārah* terbagi menjadi dua, yaitu *Natural Certainty Contract (NCC)* dan *Natural Uncertainty Contract (NUC)*. *Natural Certainty Contract* atau kontrak yang secara alamiah memberikan hasil pasti adalah kontrak yang dilakukan oleh kedua belah pihak untuk saling mempeertukarkan aset yang dimilikinya, karena itu objek pertukarannya (baik barang atau jasa) harus ditetapkan di awal akad, baik jumlahnya, mutunya, harganya, dan waktu penyerahannya. Adapun yang termasuk kedalam pembiayaan NCC yaitu jual beli *murābahah*, jual beli *salam*, jual beli *istishna*, *ijārah* dan *ijārah muntahiya bi al-tamlīk (IMBT)* (Muhammad, 2002: 104).

Sedangkan, *Natural Uncertainty Contract (NUC)* adalah adalah kontrak yang terjadi jika pihak-pihak yang bertransaksi saling

mencampurkan asetnya (baik *real assets* maupun *financial assets*) menjadi satu kesatuan, dan kemudian menanggung resiko bersama-sama untuk mendapatkan keuntungan. yang termasuk dalam pembiayaan NUC yaitu dengan sistem bagi hasil adalah *mudhārabah* dan *musyārahah* (Atieq, Maftuchatul, 2018).

Macam-macam akad menurut Hendi Suhendi diklasifikasikan menjadi beberapa macam, yaitu :

- a. *'Aqad Munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.
- b. *'Aqad Mu'alaq* ialah akad yang dii dala pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
- c. *'Aqad Mudhaf* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhangan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan (Suhendi, 2002).

Selain akad *munjiz*, *mualaq* dan *mudhaf* macam-macam akad beraneka ragam tergantung dari sudut pandang tujuannya, mengingat ada perbedaan-perbedaan tinjauanm maka akad akan ditinjau dari segi, menurut Suhendi, (2002: 52):

- 1) Ada dan tidaknya *qismah* pada akad, maka akad terbagi menjadi dua bagian:
 - a) Akad *musammah*, yaitu akad yang diatur secara khusus dalam fiqh dan diberi nama tertentu.
 - b) Akad *ghair musammah*, yaitu akad yang tidak mendapat pengaturan khusus dalam ketentuan fiqh dan tidak diberi nama

tertentu karena akad tersebut disesuaikan dengan kebutuhan dalam rangka memenuhi hajjat dan bermuamalah.

- 2) Disyariatkan dan tidaknya akad, maka akad terbagi menjadi dua bagian:
 - a) Akad *musyara'ah*, yaitu akad-akad yang dibenarkan oleh syara'.
 - b) Akad *mamnu'ah*, yaitu akad-akad yang dilarang oleh syara'.
- 3) Sah dan batalnya akad, maka akad terbagi menjadi dua bagian:
 - a) Akad *shahibah*, yaitu akad-akad yang mencukupi persyaratan, baik syarat yang khusus maupun syarat yang umum.
 - b) Akad *Fasihah*, yaitu akad yang cacat dan cedera karena kurang salah satu syarat-syaratnya, baik syarat khusus maupun syarat umum.
- 4) Sifat bendanya, di tinjau dari sifat-sifat ini akad terbagi dua :
 - a) Akad *'ainiyah*, yaitu akad yang diisyaratkan dengan penyerahan barang-barang.
 - b) Akad *ghair 'ainiyah*, yaitu akad tidak disertai dengan penyerahan barang-barang, karena tanpa penyerahan barang pun akad sudah berhasil.
- 5) Cara melakukannya maka akad terbagi menjadi dua bagian:
 - a) Akad yang harus dilaksanakan dengan upacara tertentu seperti akad pernikahan dihadiri oleh dua saksi, wali dan petugas pencatat nikah.
 - b) Akad *ridha'iyah* yaitu akad yang dilakukan tanpa upacara tertentu dan terjadi karena keridhaan dua belah pihak.
- 6) Berlaku dan tidaknya akad, maka akad terbagi menjadi dua bagian:
 - a) Akad *nafidzah* yaitu akad yang bebas atau terlepas dari penghalang-penghalang akad.
 - b) Akad *mauqufah* yaitu akad yang bertalian dengan persetujuan-persetujuan
- 7) Lazim dan dapat dibatalkan, maka akad terbagi menjadi tiga bagian:

- a) Akad *lazim* yang menjadi hak kedua belah pihak yang tidak dapat dipindahkan
 - b) Akad *lazim* yang menjadi hak kedua belah pihak dan dapat dipindahkan dan dirusakkan
 - c) Akad *lazimah* yaitu akad yang menjadi hak kedua belah pihak tanpa menunggu persetujuan salah satu pihak.
- 8) Tukar-menukar hak, maka akad terbagi menjadi tiga bagian:
- a) Akad *mu'awadlah*, yaitu akad yang berlaku atas dasar timbal balik.
 - b) Akad *tabarru'at*, yaitu akad yang berlaku atas dasar pemberian dan pertolongan.
 - c) Akad *tabarru'at* pada awalnya dan menjadi akad *mu'awadlah* pada akhirnya.
- 9) Harus dibayar ganti dan tidaknya, maka akad terbagi menjadi tiga bagian:
- a) Akad *dhaman*, yaitu akad yang menjadi tanggung jawab pihak kedua sesudah benda itu diterima.
 - b) Akad *amanah*, yaitu bertanggung jawab kerusakan oleh pemilik benda, bukan oleh yang memegang benda.
 - c) Akad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur.
- 10) Tujuan Akad, maka akad terbagi menjadi :
- Bertujuan *tamlik* seperti jual beli, Perkongsian seperti *syirkāh* dan *mudhārabah*, kepercayaan seperti *rahn* dan *kafalah*, kekuasaan seperti *wakalah* dan pemeliharaan seperti titipan.
- 11) Faur dan Istimrar, maka akad terbagi menjadi dua bagian:
- a) Akad *fauriyah* yaitu akad-akad yang dalam pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama.
 - b) Akad *istimrar*, yaitu hukum akad terus berjalan.
- 12) *Asliyah* dan *Thabi'iyah*, maka akad terbagi menjadi dua bagian:
- a) Akad *Asliyah*, yaitu akad yang berdiri sendiri tanpa memerlukan adanya sesuatu yang lain seperti jual beli dan *I'arah*.

- b) Akad *thahi'iyah* yaitu akad yang membutuhkan adanya yang lain, seperti adanya *rahn* tidak dilakukan bila tidak ada utang.

4. Berakhirnya Akad

Menurut Mardani, (2021: 21) suatu akad dikatakan berakhir apabila terjadi:

- a. Telah tercapai tujuan akad.
- b. Terjadi pembatalan/pemutusan akad.
- c. Salah satu pihak yang membuat akad meninggal dunia.
- d. Tidak ada izin dari yang berhak.
- e. Putus demi hukum.

B. Akad *Murābahah*

1. Pengertian Akad *Murābahah*

Murābahah secara etimologi (bahasa) berasal dari kata “*ar-ribhu*” yang berarti tumbuh dan berkembang. *Murābahah* merupakan bagian akad dalam jual beli. Secara transaksional, dalam fiqh disebut dengan bay' al *murābahah*, sedangkan imam asy-Syafi'I menanamkan transaksi sejenis bay' al-*murābahah* dengan al-amir bissyira (Dahlan, 2018: 192). Menurut Muhammad Syafi'I Antoni dalam teorinya mengemukakan bahwa *Murābahah* adalah kegiatan jual beli barang dengan harga asal kemudian ditambahkan dengan keuntungan yang telah di sepakati. Dalam hal ini pihak penjual harus terlebih dahulu memberi tahu harga barang yang telah ia beli kemudian menentukan banyaknya keuntungan sebagai tambahannya (Antoni, 2001: 131).

Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah bahwa akad *murābahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme *ā*, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil tambahan keuntungan (margin) dari barang yang dibeli (Dahlan, 2018).

Murābahah adalah istilah fiqh Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan (Ascarya, 2006: 82). Dapat diartikan *murābahah* sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Fatwa DSN No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Murābahah* dinyatakan bahwa: “*Murābahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan bahwa harga belinya kepada pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (DSN-MUI, 2017). *Murābahah* dapat dinyatakan sebagai akad transaksi jual beli antara penjual dan pembeli dimana penjual memberitahukan biaya asli dari barang yang diperjualbelikan kepada si pembel, dan pembeli membayarkan harga sesuai yang telah disepakati berdasarkan perhitungan margin (Pasya et al., 2023).

Murābahah dalam konsep perbankan syariah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murābahah* penjual atau bank harus memberitahukan bahawa harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Aplikasi pembiayaan *murābahah* pada bank syariah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan (pembiayaan tambah modal) yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/angsuran) (Rifa'i, 2002).

2. Landasan Hukum

a. Al-Qur'an

Hukum *murābahah* diperbolehkan di dalam hukum Islam berdasarkan firman Allah surat An-Nisa ayat 29, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa: 29)*

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: *“... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ...” (Q.S. Al-Baqarah: 275).*

b. Hadits

1) Hadits Nabi SAW

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِذَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya: *“Dari Abu Sa’id Al Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (HR. Al-Baihaqi dan Ibn majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*

2) Hadits Nabi Riwayat Ibnu Majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: *“Nabi bersabda, “Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudhārabah), dan mencampur gandum dengan jerawat untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)*

3) Kaidah Fiqh

Ulama membolehkan akad jual beli *murābahah*, sebagaimana dikutiip oleh al-Shawl, dimana jual beli ini sudah dipraktikan oleh umat Islam sejak dulu. Adapun kaidah fiqh yang menjadi dasar hukumnya adalah:

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ إِلَّا بَا حَةٍ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

c. Ijma'

Umat manusia telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Dari dasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi *Murābahah* itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syariat Islam serta memberikan keringanan kepada pembeli untuk memperoleh barang yang diinginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai (Afrida, 2016).

3. Rukun dan Syarat Akad *Murābahah*

Akad *murābahah* dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun rukun dari *murābahah* adalah:

- a. *Aqidain*, yaitu *bai'u* (penjual) dan *musytari* (pembeli). Syarat yang berakad cakap hukum, suka rela dan tidak dalam keadaan paksaan dan ancaman.
- b. *Mauqud Alaihi* atau *mabi'*, yaitu barang atau jasa yang diperjual belikan. Termasuk dalam rukun ini adalah *tsaman* atau harga objek *murābahah*. Dalam hal ini barang yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya yang jelas. Harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- c. *Sighat* yang berupa Ijab Qabul, yaitu pernyataan serah terima antara dua pihak tersebut (Dr. Abd Misno, 2022).

Syarat akad *Murābahah* menurut Muhammad Syafii Antonio, (2001: 133) terdapat lima poin yaitu:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditentukan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.

- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pengembalian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

Beberapa syarat pokok *murābahah* menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut :

- a. *Murābahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara *eksplisit* menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual beberapa kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *murābahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan kedalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- d. *Murābahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murābahah* (Ascarya, 2006).

4. Berakhirnya Akad *Murābahah*

Akad *murābahah* akan berakhir apabila terjadi hal-hal berikut: (Dr. Abd Misno, 2022)

- a. Berakhirnya masa berlaku akad *murābahah*, apabila akad itu mempunyai tenggang waktu sesuai kesepakatan dua belah pihak.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.

- c. Apabila akad yang bersifat mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika:
 - 1) Jual beli itu fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah
 - 2) Satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.
 - 3) Berlakunya khiyar syarat, aib, atau ru'yah.
 - 4) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
 - 5) Tercapainya tujuan akad itu sampai sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.
- e. Objek hilang atau musnah. Apabila objek akad hilang atau tidak ada maka akad berakhir secara otomatis.

C. Akad *Musyārahah Mutanāqisah*

1. Pengertian Akad *Musyārahah Mutanāqisah*

Secara etimologis, *musyārahah* berarti 'bercampur' atau mencampurkan dua harta (benda) sehingga tidak ada beda antara keduanya (Dr. Zaenah, 2019: 23). *Musyārahah* sering disebut dengan kerjasama antara dua pihak atau lebih dalam suatu usaha tertentu. Pada bank syariah bank dan nasabah menjalin kerja sama dimana bank sebagai penyedia modal/dana (*shahibul mal*) dan nasabah sebagai penyedia modal sekaligus pengelola modal/dana (*mudharib*) dalam suatu perjanjian dengan kesepakatan keuntungan dibagi bersama dan jika terjadi kerugian ditanggung bersama (Dahlan, 2018). *Musyārahah* merupakan akad antara dua orang atau lebih dengan menyertakan modal dan dengan keuntungan dibagi sesama menurut porsi yang disepakati (Firmansyah, 2002).

Musyārahah Mutanāqisah adalah pengembangan dari akad *syirkah* atau *musyārahah* (Dr. Zaenah, 2019: 28). *Musyārahah Mutanāqisah* terdiri dari dua kata yaitu *musyārahah* dan *mutanāqisah*. Secara bahasa *musyārahah* adalah bersekutu/bermitra, yang berasal dari kata *syarika*. Kerja sama yang dimaksudkan adalah kerja sama antar dua atau lebih pihak sebagai mitra dalam suatu objek kerja sama tertentu. Sedangkan, kata *mutanāqisah* berasal dari kata *tanaqasa-yatanaqasu-tanaqusan-mutanaqisan* yang berarti mengurani secara bertahap. Dari sini,

musyarakah mutanāqisah merupakan ketika dua pihak atau lebih bekerja sama untuk memiliki sesuatu atau harta benda. Partisipasi ini akan mengurangi kebebasan milik salah satu pihak sedangkan pihak lainnya bertambah. Metode pembayaran digunakan untuk melakukan pengalihan kepemilikan ini, yang mengakibatkan pengalihan hak dari satu pihak ke pihak lain (Latifatunnida, 2022).

Menurut Ascarya, (2006: 83) *Musyarakah Mutanāqisah* merupakan salah satu bentuk *musyarakah* yang berkembang yaitu suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasa disebut Modal Ventura tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam syariah, seperti riba, maysir dan gharar. Menurut (Dr. Zaenah, 2019) mendefinisikan *Musyarakah Mutanāqisah* adalah hubungan kemitraan yang lahir melalui perjanjian kerja sama antara para pihak yang didalamnya terdapat unsur bai' (jual beli) yaitu dalam proses peralihan porsi kepemilikan salah satu pihak melalui mekanisme jual beli.

Kemudian Keputusan DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 menyebutkan *Musyarakah Mutanāqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Sedangkan syarik diartikan sebagai mitra. Adapun Hishshah merupakan bagian kekayaan *musyarakah* yang tidak ada ketentuan batasan secara dzahir (MUI, 2008).

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai regulator bidang perbankan telah mengenalkan akad *Musyarakah Mutanāqisah* sebagai upaya peningkatan literasi keuangan syariah dengan menerbitkan ketentuan terkait pinjaman menggunakan skema *Musyarakah Mutanāqisah* (MMQ). Dalam Standar Produk Buku II untuk *Musyarakah Mutanāqisah* (MMQ) dijelaskan bahwa *Musyarakah Mutanāqisah* merupakan pengembangan produk berbasis *musyarakah*. MMQ diterapkan dalam pembiayaan perbankan syariah dengan berprinsip pada *syirkah inan*, dimana porsi

modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu nasabah (Departemen Perbankan Syariah & OJK, 2016).

2. Landasan Hukum

a. Al-Qur'an

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: "Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud bertaubat". (Q.S. Sad:24)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَتُهُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya". (Q.S. AL-Maidah:1)

b. Hadist Nabi riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَىٰ يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا.

Artinya: "Sesungguhnya, Allah SWT berfirman, 'Aku pihak ketiga dari dua orang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya. Jika salah satu pihak berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR Abu Dawud yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)

- d. Hadits Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi Muhammad SAW bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ
إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya: “*Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin. Kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terkait dengann syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*”

- e. Kaidah Fiqh

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ إِلَّا بَأْحَةٍ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

“*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*”

3. Rukun dan Syarat Akad *Musyārahah Mutanāqisah*

- a. Rukun Akad *Musyārahah Mutanāqisah* (Departemen Perbankan Syariah & OJK, 2016):
- 1) Pihak yang berakad, bank dan nasabah keduanya sebagai penyedia dan penyerta modal (*shahibul maal*) dan pemilik properti yang akan disewakan (*mu'jir*) sedangkan nasabah sebagai penyewa properti bersama (*musta'jir*).
 - 2) Modal, masing-masing pihak bank dan nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu properti tertentu yang akan disewakan kepada nasabah (atau pihak lain).
 - 3) Objek Akad, objek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
 - 4) Ijab Qabul, pernyataan penawaran (ijab) dan penerimaan (qabul) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).

- 5) Nisbah Bagi Hasil, pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.

4. Berakhirnya Akad *Musyārahah Mutanāqisah*

Pengakhiran akad *Musyārahah Mutanāqisah* dapat disebabkan oleh sebab berakhirnya jangka waktu akad, peristiwa cidera janji dan nasabah mengajukan pengakhiran akad *Musyārahah Mutanāqisah*. Ketika berakhirnya akad, maka nasabah wajib mengembalikan seluruh kewajiban modal pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank serta bagi hasil porsi pada periode terakhir saat pelunasan (Departemen Perbankan Syariah & OJK, 2016).

D. Mashlahah

1. Pengertian Maslahah

Pengertian Maslahah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang mendatangkan kebaikan, keselamatan, faedah, guna (KBBi:2018 :923). Secara etimologis, kata mashlahah adalah kata benda infinitif dari akar kata S-I-H yang digunakan untuk menunjukkan keadaan sesuatu atau seseorang yang baik, sehat, benar, adil, baik, jujur, atau secara alternatif untuk menunjukkan keadaan memiliki nilai-nilai tersebut. Kata ini juga digunakan untuk sesuatu urusan atau bisnis yang kondusif terhadap kebaikan atau yang ditunjukkan untuk kebikan (Djazuli, 2013).

Menurut Al-Syatibi, mashlahah adalah sesuatu yang mendatangkan kemanfaatan atau menghindari kemudharatan. Yang dimaksud dengan manfaat disini adalah ungkapan kenikmatan atau apa saja jalan menuju kepada kenikmatan. Sedangkan yang dimaksud dengan kemudharatan adalah ungkapan rasa sakit atau apa saja jalan menuju kepada kesakitan (Ishak, 2014). Di dalam mashlahah diharuskan beberapa syarat sebagai berikut : Hanya berlaku dalam bidang muamalah karena persoalan ibadah tidak akan berubah-ubah, tidak berlawanan dengan maksud syariat atau salah atau dalilnya yang sudah terkenal (tidak bertentangan dengan nash),

dan mashlahah ada karena kepentingan yang nyata dan diperlukan oleh masyarakat.

Menurut Ibnu ‘asyur dalam (Yaqin, 2019), mashlahah adalah perbuatan yang mendatangkan kebaikan atau manfaat untuk waktu selamanya ataupun disebagian besar saja, yang menyentuk pada mayoritas maupun beberapa orang. Mashlahah terpetakan menjadi dua bagian, yaitu pertama, mashlahah *‘ammah* (kemashlahatan umum) ialah mashlahah yang mencakup kepentingan banyak orang dan tidak menaruh perhatian pada perseorangan melainkan memandang mereka dari aspek bagian kumpulan orang banyak. Kedua, mashlahah *khashshah* (mashlahah khusus) ialah mashlahah yang menyentuh pada beberapa orang saja untuk memperoleh mashlahah bersama, sejak semula yang menjadi perhatian bentuk mashlahah ini tertentu pada perseorangan kemudian merembet pada banyak orang sebagai konsekuensi logis. Urgensi pembagian kedua mashlahah berhubungan dengan penarjihan ketika terjadi pertentangan (Yaqin, 2019: 39).

Mashlahah menurut istilah hukum Islam ialah setiap hal yang dimaksudkan untuk memelihara agama, akal, jiwa, keturunan (kehormatan) dan harta. Kelima hal ini merupakan kebutuhan primer bagi hidup dan kehidupan manusia dengan terpelihara dan terjaminnya ke lima hal tersebut, manusia akan meraih kemashlahatan, kesejahteraan, dan kebahagiaan yang hakiki, lahir bathin, jasmani rohani, material spiritua, dunia dan akhirat.

2. Landasan Hukum

Ada beberapa dasar hukum atau dalil mengenai diberlakukannya teori mashlahah, diantaranya yaitu:

a. Al-Qur’an

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

Artinya: “Dan tiadalah Kami mengutus kamu, melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi semesta alam”. (Q.S. Al-Anbiya:107)

قُلْ بِفَضْلِ اللَّهِ وَبِرَحْمَتِهِ فَبِذَلِكَ فَلْيَفْرَحُوا هُوَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Katakanlah: "Dengan kurnia Allah dan rahmat-Nya, hendaklah dengan itu mereka bergembira. Kurnia Allah dan rahmat-Nya itu adalah lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”. (Q.S. Yunus:58)

b. Al-Hadits

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ سَعْدِ بْنِ مَالِكِ بْنِ سِنَانَِ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ»

Artinya: “Dari Abu Sa’ad bin Malik bin Sinan AL-Khudri radhiyallahu ‘anhu bahwa Raasulullah SWT bersabda, “Tidak boleh memberikan mudharat tanpa disengaja atau pun disengaja.” (HR. Ibnu Majah No. 2340)

3. Macam-macam masalah

Mashlahah merupakan pengetahuan yang luas atas macam-macamnya dan tolak ukur batasan-batasan dan tujuan-tujuan yang diperlihatkan syara’ dalam berbagai keadaan menjadi keharusan guna mengetahui ketentuan yang dapat dipedomani. Menurut Al-Syatibi, dilihat dari keberadaannya, masalah terbagi menjadi tiga yaitu:

- a. *Maslahah Al-Mu’tabaroh* yaitu kemaslahatan yang didukung oleh syara’. Maksudnya terdapat dalil khusus yang menjadikannya dasar bentuk dan jenis kemaslahatan tersebut. Mashlahah menjaga agama, nyawa, keturunan, akal dan harta. Syara’ telah mensyari’atkan jihad untuk menjaga agama, qisas untuk menjaga nyawa, hukuman hudud kepada pezina dan penuduh untuk menjaga keturunan, hukuman sebatan kepada peminum arak untuk menjaga akal, dan hukuman potong tangan ke atas pencuri untuk menjaga harta.
- b. *Maslahah Al-Mulghah*, yaitu kemashlahatan yang ditolak oleh syara’, karena bertentangan dengan syara. Mashlahah ini bukanlah mashlahah yang benar, bahkan hanya disangkakan sebagai mashlahah yang kecil yang menghalang mashlahah yang lebih besar daripadanya. Misalnya, kemashlahatan harta riba untuk menambah kekayaan.

- c. *Maslahah Al-Mursalah*, yaitu kemashlahatan yang keberadaannya tidak didukung syara' dan tidak dibatalkan/ditolak syara' melalui dalil terperinci, ia mendapatkan dukungan kuat dari makna implisit sejumlah nash yang ada. Jadi, mashlahah ini merupakan keadaan bahwa tidak ada dalil khas dari syara' yang mengi'tibarkannya dan tidak ada hukum yang telah di nashkan oleh syara' yang menyerupainya, namun boleh dihubungkan hukumnya melalui dalil qiyas ((Hayatudin, 2019: 83).

4. Tingkatan-Tingkatan dalam Mashlahah

Menurut Al-Syatibi dalam Pasaribu, (2014), mashlahah dibagi menjadi tiga tingkatan yaitu :

a. *Maslahah Dhariyat*

yaitu kemashlahatan yang berhubungan dengan kebutuhan pokok umat manusia di dunia dan akhirat. Segala sesuatu yang harus ada untuk tegaknya kehidupan manusia, duniyah maupun duniawiyah dengan artian bahwa apabila mashlahah ini tidak terwujud maka rusaklah kehidupan manusia di dunia (Hayatudin, 2019). Mashlahah dharuriyah meliputi:

1) Memelihara Agama (*Hifzud-Din*)

Memelihara dan melaksanakan kewajiban agama termasuk kedalam prioritas utama seperti melaksanakan sholat lima waktu. Apabila shalat diabaikan maka akan terancam kebutuhan agama.

2) Memelihara Jiwa (*Hifzud-Nafs*)

Memenuhi kebutuhan pokok berupa tempat tinggal dan makanan untuk bertahan hidup. Kebutuhan ini tidak terpenuhi maka akan mengancam jiwa manusia.

3) Memelihara Akal (*Hifzud-Aql*)

Akal merupakan anugerah terbesar bagi manusia, selain itu keberadaan akal menjadi pembeda dengan makhluk-makhluk Allah SWT. lainnya. Memelihara akal dengan diharamkannya inum-

mnuman keras, hal ini tidak diindahkan maka berakibat fatal, yaitu akan merusak akal

4) Memelihara Keturunan (*Hifzud-Nasl*)

Diisyaratkan seperti nikah dan larangan berzina. Aturan ini tidak dipatuhi maka akan mengancam keutuhan keturunan.

5) Memelihara Harta Benda (*Hifzud-Mal*)

Hal ini diisyaratkan mengenai tata cara pemilikan harta dan larangan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah. Aturan ini dilanggar maka akan mengancam keutuhan harta (Hayatudin, 2019: 215).

b. Masalah *Hajjiyat*

yaitu kemaslahatan yang berhubungan dengan mempertahankan dan memelihara kebutuhan dasar manusia. Dalam hal ini sebagai penyempurna kemaslahatan pokok sebelumnya (Pasaribu, 2014). Jenis Masalah ini memudahkan kehidupan, menghilangkan kesulitan dan menjadikan pemeliharaan yang lebih baik terhadap lima unsur pokok kehidupan manusia (Melis, 2016). Masalah ini merupakan segala bentuk perbuatan dan tindakan yang dibutuhkan oleh manusia untuk menghindari kesulitan dan kemelaratan dalam kehidupannya. Seperti menikahkan anak-anak.

c. Masalah *Tahsiniyat*

yaitu kemaslahatan yang bersifat pelengkap, berupa keleluasaan yang dapat melengkapi kemaslahatan sebelumnya (Pasaribu, 2014). Masalah *al-tahsiniyyat* adalah segala sesuatu yang di syariatkan untuk kemuliaan akhlak atau diperlukan oleh adat-adat yang baik dalam rangka memelihara sopan santun dan tata krama dalam kehidupan, seperti menikahkan anak perempuan dengan laki-laki yang sederajat (Hayatudin, 2019).

5. Syarat-Syarat dan Sifat Mashlahah

Untuk menjadikan mashlahah sebagai hujjah harus memenuhi syarat berikut:

- a. Kemashlahatan tidak bertentangan dengan dasar-dasar yang telah digariskan oleh nash ijma'. Dengan kata lain kemashlahatan sudah sesuai dengan tujuan-tujuan syariat. Merupakan bagian keumumannya, bukan termasuk kemashlahatan yang gharib, kendati tidak terdapat dalul yang secara spesifik mengukuhkannya.
- b. Mashlahah harus bersifat mashlahah haqiqi, bukan bersifat wahmi saja. Artinya, membina hukum berdasarkan kemashlahatan itu harus benar membawa kemanfaatan dan menolak kemudharatan. Akan tetapi, hanya sekedar berdasarkan perkiraan akan adanya kemanfaatan dengan tidak mempertimbangkan kemudharatan yang akan timbul, pembinaan hukum ini hanya berdasarkan wahm dan tidak dibenarkan oleh syariat.
- c. Tujuan mashlahah dijadikan hujjah, adalah untuk menjaga hal-hal yang dharuri, atau untuk menghindari kesempitan dalam menjalankan syariat.
- d. Mashlahah yang menjadi acuan penetapan hukum bersikap universal, bukan kepentingan individu atau kelompok tertentu. Hukum-hukum syariat diberlakukan untuk semua manusia.
- e. Kemashlahatan bersifat general, bukan bersifat personal. Oleh karena itu, harus dapat dimanfaatkan oleh banyak orang, atau dapat menolak kemudharatan yang menimpa kepada orang banyak (Hayatudin, 2019).

Sedangkan sifat Mashlahah secara umum terdiri dari dua macam yaitu:

- a. Mashlahah bersifat subjektif, dalam arti setiap individu menjadi hakim bagi masing-masing dalam menentukan apakah suatu perbuatan merupakan suatu mashlahah atau bukan bagi dirinya. Kriteria mashlahah ini ditetapkan oleh syariah dan sifatnya mengikat bagi semua individu, misalnya, jika menabung bank memberi mashlahah bagi diri dan usahanya, namun syariah tetap menetapkan keharaman bunga bank tersebut. Maka penilaian individu tentang kemashlahatan itu menjadi gugur.
- b. Mashlahah orang perorang akan konsisten dengan mashlahah orang banyak. Konsep ini sangat berbeda dengan konsep poreto optimum,

yaitu keadaan optimal dimana seseorang tidak dapat meningkatkan tingkat kepuasan atau kesejahteraannya tanpa menyebabkan penurunan kepuasan atau kesejahteraan orang lain (Fauzia, 2014: 164).

B. Kajian Pustaka

Penelitian ini dapat merujuk pada penelitian terdahulu sebagai referensi dan panduan pada penyusunannya. Kajian pustaka yang dimaksudkan bertujuan untuk memberikan penjelasan bahwa masalah pokok yang akan dibahas sesuai dengan teori yang ada dalam penelitian baik jurnal maupun buku yang hanya mengacu pada “Analisis Perbandingan Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah”. Penulis mengemukakan beberapa referensi sebagai berikut:

Pertama, pada buku yang ditulis Ahmad Ifham dengan judul “Ini Lho KPR Syariah” menyebutkan bahwa KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah. Dalam penerapannya terdapat akad jual beli ditegaskan dengan akad untung (*murābahah*), jual beli dengan termin dan kontruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijārah muntahi ya bittamlik*) dan kongsi berkurang bersama sewa (*musyārahah mutanāqisah*). Perbedaan keempat akad tersebut dapat dilihat dari definisi akad, skema akad, operasional akad, perhitungan akad dan risiko akad. Skema dengan menggunakan akad *murābahah* yaitu bank syariah membeli rumah developer kemudian menjual rumahnya ke nasabah. Skema dengan akad *musyārahah mutanāqisah* biasa digunakan untuk KPR syariah yang ingin menggunakan skema kepemilikan bersama dan dilanjutkan dengan penambahan kepemilikan di sisi nasabah dan pengurangan kepemilikan di sisi bank (Ifham, 2017).

Kedua, buku yang ditulis oleh Budi Santoso dan Achmad Adhito yang berjudul “Jangan Ambil KPR Sekarang*Sebelum Membaca Buku Ini”. Menurut buku ini, Kredit kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit untuk memiliki rumah yang ditawarkan kepada nasabah oleh bank atau lembaga keuangan lainnya. Dan KPR Syariah adalah salah satu produk yang dikeluarkan bank syariah yang mentransaksikan barang (rumah) dengan prinsip jual-beli (*murābahah*). Kelebihan pada KPR Syariah yaitu jumlah

angsuran yang tetap (*flat*) hingga akhir pelunasan (tidak berpengaruh pada fluktuasi suku bunga bank) dan tidak mengenal *value of money*, sehingga debitur tidak akan rugi dikenakan penalti atau denda jika ia terlambat membayar (Adhito, 2010).

Ketiga, buku yang ditulis oleh Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H. yang berjudul “Pembiayaan Bank Syariah”. Menurut buku ini, pembiayaan adalah layanan yang diberikan bank syariah kepada nasabah yang harus dituangkan dalam perjanjian atau kesepakatan yang berkekuatan hukum antara nasabah dan bank. Akad yang digunakan dalam pembiayaan dapat berbentuk akad *murābahah*, *istishna*, *mudhārabah*, *musharakah* dan *ijārah*. Adanya akad-akad tersebut memudahkan bank syariah untuk menyiapkan akad dengan nasabah. Pihak nasabah juga harus memahami produk-produk bank syariah, dengan itu diharapkan dapat mengurangi risiko terjadinya kesalahpahaman pada kemudian hari terhadap produk-produk bank syariah (Dr. A. Wangsawidjaja Z., 2012).

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Fitria Andriani dengan judul “Implementasi Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). Hasil penelitian ini disebutkan bahwa aspek perbandingan antara akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqisah* dapat dilihat dari persamaan dan perbedaan, kelebihan dan kekurangan. Dilihat dari jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah, hal ini menjadi dasar penerapan akad *musyārahah mutanāqisah* mampu menjadi alternatif yang lebih unggul.

Kelima, penelitian yang dilakukan oleh Atika Wardati Hubbi dan Ardiansyah Putra Hrp dengan judul “Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Penggunaan Akad *Murābahah Bil Al-Wakalah* Di BSI KCP Medan Juanda”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data wawancara dan observasi. Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa aspek kemudahan yang ada pada akad *murābahah bil al-wakalah* menjadi salah satu pertimbangan nasabah pembiayaan KPR.

Sesuai dengan kebutuhan nasabah akad *murābahah* mampu menjadi alternatif pemilihan pembiayaan KPR di BSI KCP Medan Juanda.

Keenam, penelitian yang dilakukan oleh Agung Abdullah dengan judul “*Comparative Analys Of Murābahah and Musyārahah Mutanāqisah Contract In Islamic Home Financing Ownership At Islamic Bank: Case in BTN Syariah Surakarta*”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data yakni wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini adalah penerapan akad *musyārahah mutanāqisah* mampu menjadi inovasi produk yang menguntungkan. Selain lebih fleksibel, akad *musyārahah mutanāqisah* mampu memberikan keuntungan bagi bank dan kenyamanan bagi nasabah. Namun pada produk pembiayaan di BTN Syariah Surakarta, akad *musyārahah mutanāqisah* masih tergolong rendah dalam penggunaannya daripada akad *murābahah*.

Ketujuh, penelitian yang dilakukan oleh Sarpini dengan judul “*Implementasi Mushārahah Mutanāqisah Wal-Ijārah Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo*”. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dengan memaparkan data yang meliputi alasan penggunaan akad *mushārahah mutanāqisah wal ijārah* dan data mengenai hubungan akad *musyārahah mutanāqisah* dan akad *ijārah* dalam hunian syariaah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo. Hasil penelitian ini adalah penerapan akad *mushārahah mutanāqisah* pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) sudah sesuai dengan syara’ dan cocok dijadikan solusi yang tepat dengan ditinjau dari multi akad yang diperbolehkan dalam hukum Islam dan tidak termasuk kategori larangan hadits terhadap satu akad dalam dua transaksi dengan mendasarkan pendapat Nazih Hammad dan dalil hukum masalah. Hubungan akad *musyārahah mutanāqisah* dan akad *ijārah* merupakan satu kesatuan yaitu akad terkumpul.

Kedelapan, penelitian yang dilakukan oleh Ayu Adits Perawati, Asep Ramdan H dan Yayat Rahmat.H. dengan judul “*Analisis Perbandingan Akad Murābahah dan Akad Musyārahah Mutanāqisah Pada Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah*”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan

teknik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi, kuisioner, dokumentasi dan studi literatur. Hasil dari penelitian ini adalah Penggunaan akad *Murābahah* lebih mudah dipahami dari pada akad *Musyārahah Mutanāqisah*. Namun dalam penerapannya akad *musyārahah mutanāqisah* lebih menguntungkan untuk kedua pihak. Dengan menggunakan akad *musyārahah mutanāqisah* nasabah dapat melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan pendapatan dan pihak bank akan untung ketika fluktuasi harga rumah naik maka biaya sewa yang dibayar nasabahan harus tetap berjalan dan akan adanya kenaikan.

Kesembilan, penelitian yang dilakukan oleh Hidayatullah Jasmani dengan judul “Implementasi Konversi Akad *Murābahah* Kepada Akad *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR Di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara. Hasil dari penelitian ini adalah pembiayaan KPR bermasalah dengan mengkonversi akad *murābahah* digunakan pada nasabah prospektif yang kemudian dilakukan konversi menjadi akad *musyārahah mutanāqisah* atas barang jaminan yang masih menjadi milik pihak bank hingga nasabah dapat melunasi sisa angsuran dan *margin* pada waktu yang telah disepakati. Penerapan konversi akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh telah sesuai dengan fatwa, tetapi bank lebih menggunakan penerapannya berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) mengenai restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah.

Kesepuluh, penelitian yang dilakukan oleh Erin Al Khoeriyah dengan judul “Implementasi Akad *Murābahah Bil Wakalah* Pada Pembiayaan KPR BRISyariah IB (Studi Kasus BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton). Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara dan dokumentasi yang kemudian dianalisis secara induktif. Hasil penelitian ini adalah pada pembiayaan KPR di BRISyariah belum sesuai dengan teori yang ada pada Akad *Murābahah Bil Wakalah*. Pada penerapannya kepemilikan aset

tidak terlebih dahulu menjadi milik bank namun langsung diperjualbelikan kepada nasabah sehingga pada saat akad dilakukan, akad *wakalah* dan akah *murābahah* dilakukan dalam waktu bersamaan.

Kesebelas, penelitian yang dilakukan oleh Misbahus Sholeh Bachtiar dengan judul “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad *Murābahah* Dengan Akad *Ijārah Muntahiya Bit-Tamlīk* Pada BRIS Syariah KCP Menganti”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data diperoleh dari studi kepustakaan dan wawancara. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa skema pembiayaan KPR yaitu bank yang membeli aset, nasabah yang akan diikat kemudian akan disewa dan dijual kembali kepada nasabah. Perbedaan antara kedua akad tersebut dilihat pada karakteristik setiap akad, skema dan prosedur setiap akad, kepemilikan aset pembiayaan dan skema angsuran. Persamaan antara kedua akad ini dapat dilihat pada persyaratan dokumen pengajuan dan skema pelunasan diawal.

Kedua belas, penelitian yang dilakukan oleh Ayu Hanifah Rosyada dengan judul “Analisis Perbandingan Akad *Murābahah Bil Wakalah* Dengan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S.Parman 2”. Penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif yang bersifat kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah dalam pembiayaan KPR menggunakan Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* terdapat beberapa perbedaan dan persamaan, hal ini mampu menjadi faktor kelebihan dan kekurangan dari masing-masing akad ssebagai perbandingan. Persamaan pada kedua akad ini terletak pada persyaratan dan ketentuan pengajuan dalam pembiayaan KPR, cara untuk melakukan pembayaran, pengalihan hak tanda kepemilikan (*levering*) serta konsekuensi hukum bagi nasabah yang melakukan kelalaian (*wanprestasi*). Sedangkan perbedaan antar kedua akad ini terletak pada cara dalam menentukan margin, serta pembayaran angsuran setiap bulannya.

Ketiga belas, penelitian yang di lakukan oleh Ahla Faridah yang berjudul “Analisis Kepemilikan dalam Pembiayaan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* (Studi Kasus di Bank Cimb Niaga Syariah)”. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dan

empiris dengan analisis deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi dokumen. Hasil penelitian ini adalah adanya ketidaksesuaian pada proses pembiayaan kepemilikan rumah dan pada status kepemilikan rumah pada penerapan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* dengan fatwa DSN MUI No.73 tahun 2008 mengenai biaya asuransi yang dibebankan kepada nasabah dan permasalahan mengenai pencantuman nama nasabah pada sertifikat rumah di awal pembiayaan. Dalam penerapannya Bank CIMB Niaga Syariah tidak melakukan pengalihan objek kepada nasabah pada saat selesai pelunasan, hal ini di karenakan nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank sehingga kepemilikan aset masih atas nama bersama (bank dan nasabah).

Tabel 2. 1 Penelitian Sebelumnya

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Ahmad Ifham	Ini Lho KPR Syariah!	Fokus pembahasan yang sama yaitu mengenai KPR Syariah	Dalam buku ini membahas terkait teoritis mengenai KPR Syariah sedangkan dalam proposal ini fokus penelitian mengenai perbandingan dari penerapan akad <i>murābahah</i> dan <i>musyārahah mutanāqisah</i> pada pembiayaan KPR Syariah dan terdapat objek penelitian yang

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
				jelas yaitu dilakukan di Bank Syariah Indonesia.
2.	Budi Sasono & Achmad Adhito	Jangan Ambil KPR Sekarang *Sebelum Membaca Buku Ini...	Fokus pembahasan yang sama yaitu mengenai KPR	Dalam buku ini membahas mengenai teori dasar KPR, sedangkan pada proposal ini fokus penelitian pada Pembiayaan KPR Syariah yaitu pada perbandingan pada penerapan Akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> di Bank Syariah Indonesai.
3.	Dr.A.Wangsawidjaja Z., S.H., M.H.	Pembiayaan KPR Syariah	Fokus pembahasan yang sama yaitu mengenai Pembiayaan Pada Bank Syariah	Dalam buku ini membahas mengenai keseluruhan pembiayaan yang ada di bank syariah, sedangkan dalam

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
				<p>proposal ini lebih terfokus pada salah satu pembiayaan di Bank Syariah yaitu perbandingan akad <i>murābahah</i> dan <i>musyārahah mutanāqisah</i> pada Pembiayaan KPR</p>
4.	<p>Fitria Andriani (2019)</p> <p>Sumber : Jurnal Az Zarqa Vol. 11 No.1 Tahun 2019</p>	<p>Implementasi Akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> Dalam Pembiayaan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)</p>	<p>Fokus penelitian yang sama yaitu mengenai pembiayaan KPR dengan akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i></p>	<p>Subjek penelitian yang berbeda yaitu dalam penelitian ini fokus pada implementasi akad, sedangkan pada proposal fokus penelitian terhadap analisis perbandingan antar kedua akad</p> <p>Tempat penelitian yang berbeda penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat</p>

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
				Indonesia, sedangkan dalam proposal ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia.
5.	Atika Wardati dan Hubbi Putra Ardiansyah Putra Hrp (2023) Sumber : Jurnal Inovasi Penelitian ISSN 2722-9475 Vol.3 No. 8 Tahun 2023	Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Penggunaan Akad <i>Murābahah Bil Wakalah</i> Di BSI KCP Medan Juanda	Fokus penelitian yang sama, yaitu membahas mengenai Pembiayaan KPR Di Bank Syariah Indonesia	Subjek penelitian yang berbeda, yaitu pada penelitian ini membahas mengenai analisis pembiayaan KPR dengan akad <i>Murābahah</i> , sedangkan pada proposal ini membahas mengenai analisis perbandingan antara akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> pada Pembiayaan KPR
6.	Agung Abdullah (2022)	<i>Comparative Analysis Of Murābahah and</i>	Fokus penelitian yang sama yaitu	Fokus penelitian yang berbeda yaitu pada

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
	Sumber: NUsantara Islamic Economic Journal, 1(2), 226-232.	<i>Musyārahah Mutanāqisah Contract In Islamic home financing ownership at Islamic Bank Bank: Case in BTN Syariah Surakarta</i>	membahas mengenai perbandingan pembiayaan di Bank Syariah dengan akad <i>murābahah</i> dan akad <i>musyārahah mutanāqisah</i>	penelitian ini membahas keseluruhan pembiayaan yang menggunakan akad <i>murābahah</i> dan <i>musyārahah mutanāqisah</i> sedangkan dalam proposal ini terfokus pada pembiayaan KPR dengan penggunaa akad <i>murābahah</i> dan <i>musyārahah mutanāqisah</i> Tempat penelitian yang berbeda, pada penelitian ini dilakukan di BTN Syariah sedangkan pada proposal ini dilakukan di BSI KCP Karang Kobar Purwokerto
7.	Sarpini (2019)	Implementasi	Fokus	Fokus penelitian

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
	Sumber: el-JIZYA: Jurnal Ekonomi Islam Vol. 7 No.1 Januari-Juni 2019	<i>Musharakah</i> <i>Mutanaqisah</i> <i>Wal-Ijārah</i> Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indoneia Cabang Ponorogo	penelitian yang sama yaitu mengenai pembiayaan hunian syariah (KPR Syariah) pada Bank Syariah	berbeda, dalam penelitian ini terfokus pada menggunakan akad <i>Musharakah</i> <i>Mutanaqisah Wal</i> <i>Ijārah</i> , sedangkan dalam proposal terfokus pada penerapan akad <i>murābahah</i> dan akad <i>musyārahah</i> <i>mutanāqisah</i> sebagai akad pembanding. Objek penelitian berbeda, pada penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo, sedangkan dalam penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
8.	<p>Ayu Adits Perawati, Asep Ramdan dan Yayat Rahmat H. (2019)</p> <p>Sumber : Jurnal Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah, Volume 5, No. 1, Tahun 2019</p>	<p>Analisis Perbandingan Akad <i>Murābahah</i> dan Akad <i>Musyārahah mutanāqisah</i> Pada Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank BRISyariah KC Bandung Citarum)</p>	<p>Fokus penelitian yang sama yaitu pembiayaan KPR dengan Akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i></p>	<p>Objek penelitian yang berbeda yaitu pada penelitian ini dilakukan di BRISyariah, sedangkan pada proposal ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia (BSI)</p>
9.	<p>Hidayatullah Jamami (2020)</p>	<p>Implementasi Konversi Akad <i>Murābahah</i> Kepada Akad <i>Musyārahah mutanāqisah</i> Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh</p>	<p>Fokus penelitian yang sama yaitu pada pembiayaan KPR dan Metode penelitian yang sama yaitu menggunakan metode kualitatif deskriptif.</p>	<p>Pada penelitian ini membahas mengenai Implementasi Konversi Akad Sedangkan pada proposal ini membahas mengenai analisis perbandingan antara kedua akad Tempat penelitian yang berbeda, penelitian ini</p>

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
				<p>dilakukan di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, sedangkan pada proposal ini penelitian dilakukan di Bank Syariah Indonesia</p>
10.	Erin Al Khoeriyah (2020)	Implementasi Akad <i>Murābahah Bil Wakalah</i> Pada Pembiayaan KPR BRISyariah IB (Studi Kasus BRISyaria KC Bandar Lampung Kedaton)	Fokus penelitian yang sama yaitu mengenai pembiayaan KPR	<p>Perbedaan pada subjek penelitian, pada penelitian ini membahas mengenai implementasi akad sedangkan pada proposal membahas mengenai analisis perbandingan akad <i>murābahah</i> dan akad <i>musyārahah mutanāqisah</i></p> <p>Tempat penelitian yang berbeda, pada penelitian ini dilakukan pada bank</p>

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
				BRISyariah Sedangkan pada proposal ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia.
11.	Misbahus Sholeh Bachtiar (2021)	Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad <i>Murābahah</i> Dengan Akad IMBT (<i>Ijārah Muntahiya Bit-Tamlik</i>) Pada BRIS Syariah KCP Menganti	Fokus penelitian yang sama yaitu pembiayaan KPR dengan Akad <i>Murābahah</i>	Perbedaan pada akad pembanding yaitu pada penelitian ini menggunakan akad IMBT sedangkan pada proposal menggunakan akad <i>Musyārahah mutanāqisah</i> Tempat penelitian yang berbeda, penelitian ini dilakukan di BRISyariah, sedangkan dalam proposal dilakukan di Bank Syariah Indonesia (Bank Hasil Merger)
12.	Ayu Hanifah	Analisis	Fokus	Pada penelitian

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
	Rosyada (2021)	Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad <i>Murābahah bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyārahah mutanāqisah</i> Di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S.Parman	penelitian yang sama yaitu mengenai analisis perbandingan pembiayaan KPR dan Akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah mutanāqisah</i> Di Bank Syariah Indonesia	ini terfokus pada penggunaan akad <i>murābahah bil wakalah</i> sedangkan pada proposal penelitian lebih terfokus pada penerapan Akad <i>Murābahah</i> .
13.	Ahla Faridah (2021)	Analisis Kepemilikan Dalam Pembiayaan Rumah Menggunakan Akad <i>Musyārahah mutanāqisah</i> (Studi Kasus di Bank CIMB Niaga Syariah)	Fokus penelitian yang sama pada akad yang digunakan yaitu Akad <i>Musyārahah mutanāqisah</i> dalam Pembiayaan KPR Jenis penelitian yang sama yaitu sama-sama menggunakan metode penelitian	Fokus penelitian yan berbeda, pada penelitian ini meneliti mengenai analisis kepemilikan sedangkan dalam proposal ini mengenai analisis perbandingan akad. Akad yang digunakan dalam proposal ini yaitu akad <i>murābahah</i> dan akad <i>musyārahah mutanāqisah</i> .

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
			kualitatif	Objek penelitian yang berbeda, dalam penelitian ini dilakukan di Bank CIMB Niaga Syariah, sedangkan dalam peneliti dilakukan di Bank Syariah Indonesia.

C. Landasan Teologis

1. Q.S An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Dalam ayat diatas dijelaskan bahwa manusia dilarang memakan harta sesamanya namun dengan jalur perniagaan atau jual beli, yang dimaksud dalam jual beli disini sama halnya dengan sistem pembiayaan pada bank syariah, karena sistem pembiayaan bersifat saling tolong menolong dan sama-sama bermanfaat bagi nasabah dan pihak bank.

2. Q.S Al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

Sesuai dengan yang dijelaskan di dalam al-Qur’an, ayat ini menjelaskan bahawa Allah SWT menghalalkan praktek jual beli dan mengharamkan riba. Dalam praktik pembiayaan bank syariah tidak menggunakan praktik riba melainkan dengan sistem bagi hasil yang dinilai dapat menguntungkan kedua belah pihak dan dilandasi dengan akad yang jelas bagi nasabah dan pihak bank. Dalam penelitian ini mengenai praktik pembiayaan KPR pada akad *murābahah* dan *musyārahah mutanāqisah*.

3. Q.S Sad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ ۗ مَا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: “Daud berkata: “Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini”. Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.”

Ayat tersebut menjelaskan bahawa iman dan amal shaleh menjadi tombak yang dapat menghalangi seseorang untuk berbuat dzalim kepada

sesamanya, dalam hal ini bagi pihak yang berserikat. Dalam pembiayaan disini dimaksudkan berserikatnya pihak bank dan nasabah dalam akad *musyārahah mutanāqisah*.

4. Q.S Al-Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”*.

Dalam ayat di atas dijelaskan untuk memenuhi akad-akad atau janji-janji. Maksud dari janji kepada Allah SWT untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam bermuamalah. Terkait dengan muamalah, dalam jual beli Allah memerintahkan untuk menyempurnakan akad antara pihak-pihak yang bertransaksi.

5. Hadits dari Abi Sa’id Al-Khudri

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ: قَالَ: إِذَا بَاعَ الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya: *“Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”*.

Maksud dari hadits di atas terkait muamalah dalam transaksi jual beli yang dilakukan antara kedua pihak harus terdapat kerelaan atau keridhaan, jangan sampai ada salah satu pihak yang merasa terpaksa atau dirugikan.

6. Al-Hadits dari Suhaib ar-Rumi ra

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَهُ: الْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: “Nabi bersabda, *“Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudhārabah), dan mencampur gandum dengan jerawat untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”* (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)

Maksud dari hadits di atas bahwa Allah SWT memperbolehkan transaksi jual beli tidak secara tunai atau membayar dengan cara mencicil sesuai dengan kesepakatan kedua pihak yang bertransaksi.

7. Kaidah Fiqh

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”



BAB III

METODE PENELITIAN

Menurut Soegiyono, (2011: 2) metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Data yang diperoleh berupa hasil pengamatan, hasil wawancara, hasil pemotretan, analisis dokumen, catatan lapangan, disusun peneliti di lokasi penelitian dan tidak dituangkan dalam bentuk dan angka-angka (Purnia Dini Silvi & Alawiyah Tuti, 2020: 5). Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah dimana peneliti sebagai instrumen kunci (Soegiyono, 2011: 8).

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan atau (*field research*). Penelitian lapangan merupakan pengamatan yang dilaksanakan secara langsung untuk memperoleh informasi yang diperlukan (Maros et al., 2016). Objek dalam penelitian ini di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi dan dokumentasi.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto purwokerto, tepatnya di Jl. Jend. Karang Kobar No. 626, Kauman Lama, Purwokerto Lor, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah 53114. Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Februari sampai dengan bulan April pada hari kerja.

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah pihak marketing Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto, Consumer Bussines Staff, dan nasabah pembiayaan KPR. Sedangkan, objek dalam penelitian ini adalah Akad *Murābahah* dan *Musyārahah mutanāqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto.

D. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder, adapun yang dimaksud adalah :

1. Sumber Data Primer

Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan hasil data penelitian kepada pengumpul data (Soegiyono, 2011: 137). Dalam penelitian ini data primer akan di dapat langsung dari pihak BSI KCP Karang Kobar dan nasabah yang telah mengambil pembiayaan KPR Syariah baik dengan akad *murābahah* maupun dengan akad *musyārahah mutanāqisah*.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data (Soegiyono, 2011: 137). Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu melalui dokumen atau arsip tertulis yang dimiliki oleh BSI KCP Karang Kobar Purwokerto, buku-buku materi, jurnal, data statistik dari BPS atau publikasi yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah berbagai cara yang digunakan untuk mengumpulkan data, menghimpun, mengambil atau menjangkau data penelitian (Purnia Dini Silvi & Alawiyah Tuti, 2020). Data penelitian ini diperoleh dengan beberapa teknik, diantaranya adalah:

1. Observasi

Menurut Sutrisno Hadi dalam (Soegiyono, 2011: 145) merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis, dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan. Observasi berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan dalam lingkup responden yang diamati tidak terlalu besar. Dalam penelitian ini menggunakan observasi non partisipan, dimana peneliti tidak terlibat

secara langsung dan hanya meneliti saja. Metode observasi non partisipan ini dilakukan dengan mengamati dan mengumpulkan data-data tentang sarana dan prasarana fisik serta kegiatan-kegiatan yang dilakukan terkait dengan pembiayaan KPR Syariah yang telah dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto.

2. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan tanya jawab peneliti dengan informan untuk tanya jawab (KBBI, n.d.). Wawancara dilakukan kepada subjek penelitian maupun informan, dalam hal ini seperti dengan pimpinan atau pegawai dengan metode tanya jawab secara langsung mengenai mekanisme dan penerapan Akad *Murābahah* dan Akad *Musyārahah mutanāqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan, pemilihan, pengolahan dan penyimpanan informasi di bidang pengetahuan (KBBI, n.d.) Dalam penelitian ini, dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan literatur dan sumber publikasi yang berhubungan dari Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto seperti foto, lembar akad dan dokumen petunjuk pelaksanaan. Dokumentasi dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan akan di pelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain (Soegiyono, 2011: 244). Menurut Miles and Huberman dalam (Soegiyono, 2011: 246) analisis data kualitatif dapat dilakukan secara interaktif dengan merumuskan permasalahan (reduksi data), penyajian data dan pelaporan hasil penelitian atau verifikasi.

1. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan (Rijali, 2019). Pada tahap ini dilakukan pemilihan relevan atau tidaknya antara data dan tujuan penelitian. Informasi yang di dapat dari data lapangan hanya sebagai bahan mentah yang kemudian di ringkas, disusun secara sistematis serta memilah pokok-pokok data penting dari tujuan penelitian.

2. Penyajian data

Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi menyusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan (Rijali, 2019). Pada tahap ini bertujuan untuk melihat gambaran tertentu dari sebuah tujuan. Peneliti kemudian mengklasifikasikan dan menyajikan data sesauai dengan pokok permasalahan pada setiap sub pokok.

3. Pelaporan kesimpulan atau verifikasi

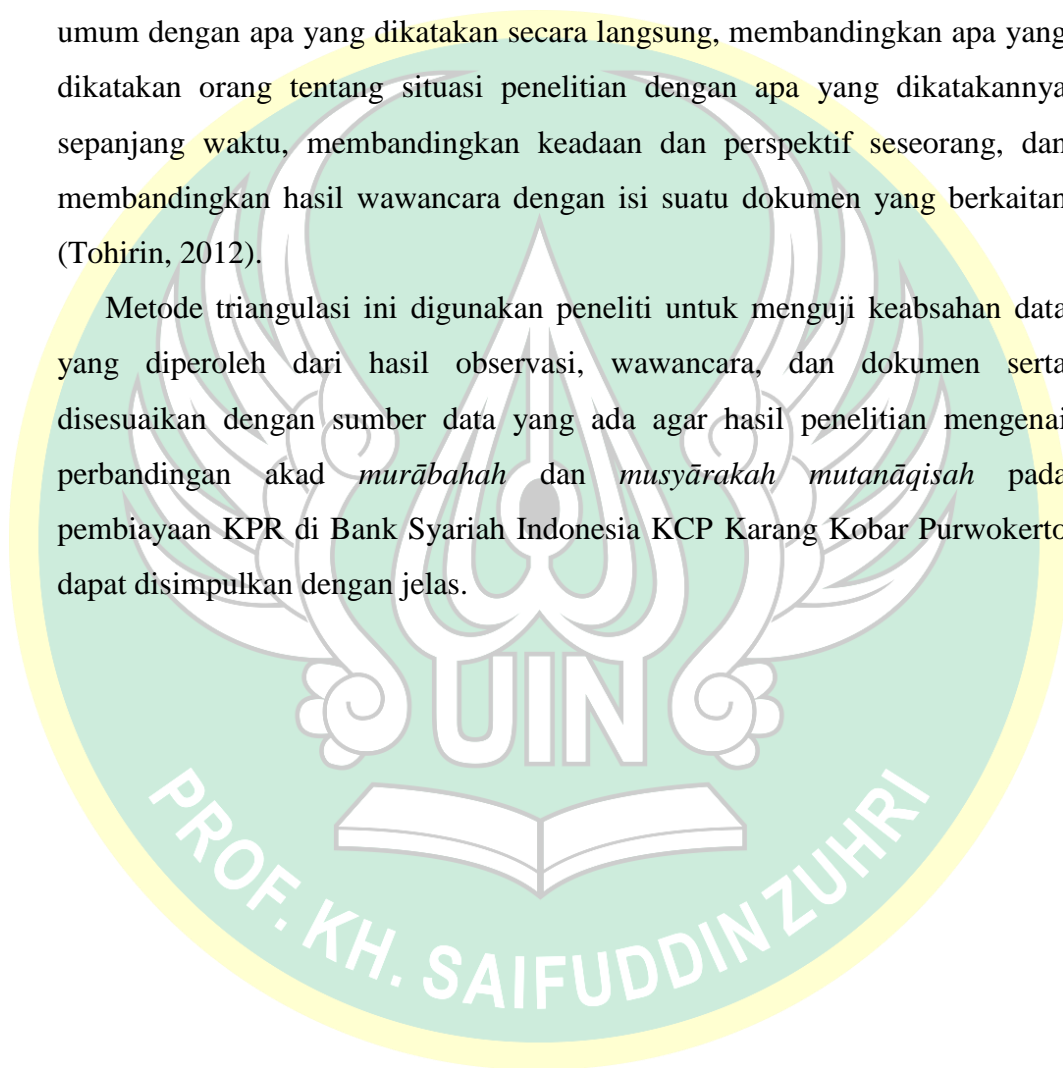
Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat tentatif dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Namun, apabila kesimpulan awal sudah didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan adalah kesimpulan yang sudah kredibel (Soegiyono, 2011: 252). Verifikasi data bertujuan agar penilaian tentang kesesuaian data dengan maksud yang terkandung dalam konsep-konsep dasar dalam penelitian lebih tepat dan objektif (Elma Sutriana dan & Rika Octaviani, 2019).

G. Teknik Keabsahan Data

Keabsahan data merupakan bagian penting untuk mengetahui derajat kepercayaan dan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi merupakan cara pengumpulan data dengan menggabungkan data dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data

yang telah ada. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik triangulasi sumber. Triangulasi sumber merupakan cara pengumpulan data yang berbeda-beda dengan teknik yang sama (Soegiyono, 2011: 179). Triangulasi sumber adalah teknik pengolahan data yang dilakukan dengan cara membandingkan data hasil pengamatan peneliti dengan data yang diperoleh dari hasil wawancara, atau membandingkan apa yang dikatakan orang ketika di depan umum dengan apa yang dikatakan secara langsung, membandingkan apa yang dikatakan orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu, membandingkan keadaan dan perspektif seseorang, dan membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan (Tohirin, 2012).

Metode triangulasi ini digunakan peneliti untuk menguji keabsahan data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara, dan dokumen serta disesuaikan dengan sumber data yang ada agar hasil penelitian mengenai perbandingan akad *murābahah* dan *musyārahah mutanāqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto dapat disimpulkan dengan jelas.



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum

1. Data Perusahaan

- a. Nama Perusahaan : PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.
- b. Berdiri : 1 Februari 2021
- c. Jenis Usaha : Bank Umum Syariah
- a. Alamat Perusahaan : Jl. Karang Kobar Purwokerto,
RT.003/RW.008, Glempang, Sokanegara,
Kec. Purwokerto Utara, Kabupaten
Banyumas, Jawa Tengah 53115
- e. Telepon : (0281) 62277

2. Sejarah Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan bank hasil merger antara tiga bank syariah di Indonesia, yaitu PT. Bank BRISyariah Tbk, PT. Bank Syariah Mandiri, dan PT. Bank BNI Syariah. Mulai tanggal 1 Februari 2021 atau 19 Jumadil Akhir 1442 H ditandai dengan diresmikannya Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ketiga bank ini sebagai bagian upaya dan komitmen pemerintah dalam memajukan ekonomi syariah sebagai pilar baru kekuatan ekonomi nasional yang juga secara jangka panjang akan mendorong Indonesia sebagai salah satu pusat keuangan syariah dunia. Bank Syariah Indonesia menyatukan kelebihan tiga bank syariah guna membagikan pelayanan yang lebih unggul, jangkauan yang lebih luas, dan kapasitas modal yang lebih prima. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Bank Syariah Indonesia diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia menjadi cerminan wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan

kebaikan bagi segenap alam. Saat ini Bank Syariah Indonesia (BSI) telah didukung oleh lebih dari 1.300 jaringan kantor, sekitar 18.291 jaringan ATM, dan didukung juga oleh lebih dari 20.000 karyawan yang tersebar di seluruh Indonesia. Bank Syariah Indonesia (BSI) akan menjadi bank syariah terbesar di Indonesia dengan jumlah aset Rp 306 triliun.

Sebelum menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto, Bank ini dahulu bernama PT BRI Syariah Tbk atau BRIS yang awal berdiri pada tanggal 19 Desember 2007 dari pengambilalihan BRI terhadap Bank Jasa Arta. BRI Syariah fokus menangani banyak segmentasi masyarakat yang melaju pesat melalui penawaran produk kepada konsumennya. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Karang Kobar menjadi salah satu kantor cabang pembantu yang ada di Purwokerto.

3. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia

Visi

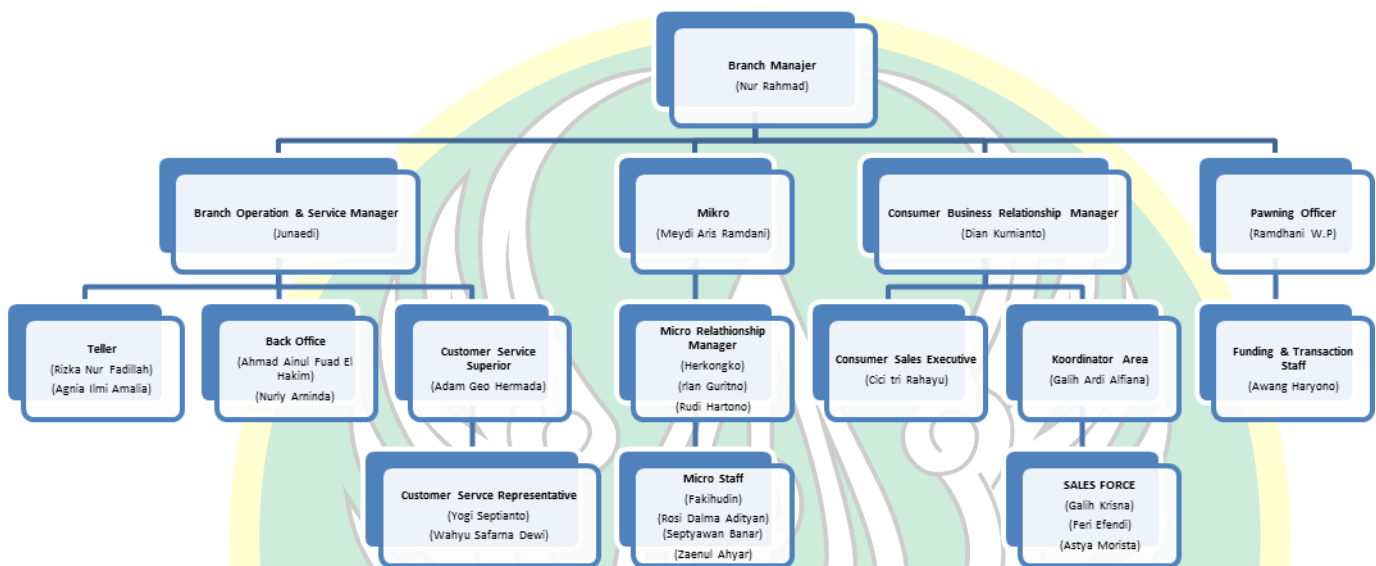
Top 10 Global Islamic Bank

Misi

- a. Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia
- b. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham
- c. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia

4. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Bagan 1. 1 Struktur Organisasi BSI KCP Karang Kobar Purwokerto



5. Produk-Produk DI BSI KCP Karang Kobar Purwokerto

Dalam rangka memberikan kemudahan dan menjadi solusi kebutuhan yang terjadi di masyarakat, Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto menyediakan beragam produk. Adapun produk-produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto diantaranya sebagai berikut :

a. Penghimpunan Dana (Funding)

Dalam produk tabungan Bank Syariah Indonesia mampu menjadi upaya untuk merangsang minat masyarakat untuk gemar menabung. Adapun jenis-jenis produk tabungan yang tersedia di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto :

1) BSI Tabungan Valas

Tabungan dengan pilihan akad *Wadiah Yad Dhamanah* atau *Mudhārabah Muthlaqah* dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan bank.

2) BSI Tabungan Haji Indonesia dan Haji Muda Indonesia

Tabungan perencanaan haji dan umroh berlaku untuk seluruh usia berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wad'iah* dan *mudhārabah*. Tabungan ini tidak dikenakan biaya administrasi bulanan dan dilengkapi fasilitas kartu ATM dan fasilitas *E- Channel* apabila telah terdaftar di Siskohat (mendapat porsi).

3) BSI Tabungan Easy *Mudhārabah*

Tabungan dalam mata uang rupiah yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat jam operasional kas di kantor bank atau melalui ATM.

4) BSI Tabungan Easy Wadi'ah

Tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip *Wadiah Yad Dhamanah* yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam operasional kas di kantor atau melalui ATM.

5) BSI Tabungan Pendidikan

Tabungan dengan akad *Mudhārabah Muthlāqah* yang diperuntukan bagi segmen perorangan dalam merencanakan pendidikan, dengan sistem auto debit dan mendapat perlindungan asuransi.

6) BSI Tabungan Bisnis

Tabungan dengan akad *Mudhārabah Mutlāqah* dalam mata uang rupiah yang dapat memudahkan transaksi segmen wiraswasta dengan limit transaksi harian yang lebih besar dan fitur *free* biaya RTGS, transfer SKN dan setoran kliring masuk melalui teller dan net banking.

7) BSI TabunganKu

Tabungan dengan akad *Wadiah Yad Dhamanah* untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

8) BSI Tabungan Pensiun

Tabungan dengan pilihan akad *Wadiah Yad Dhamanah* atau *Mudhārabah Muthlāqah* diperuntukan bagi nasabah perorangan yang terdaftar di Lembaga Pengelola Pensiun yang telah bekerjasama dengan bank.

9) BSI Tabungan Simpanan Pelajar (SIMPEL)

Tabungan dengan akad *Wadiah Yad Dhamanah* untuk siswa yang diterbitkan secara nasional dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

10) BSI Tabungan Efek Syariah

Tabungan Efek Syariah dengan akad *Mudhārabah Muthlāqah* merupakan rekening dana nasabah (RDN) yang diperuntukan untuk nasabah perorangan untuk penyelesaian transaksi efek di Pasar Modal.

11) BSI Tabungan Rencana

Tabungan dengan akad *Mudhārabah Muthlāqah* yang diperuntukan bagi segmen perorangan dalam merencanakan keuangannya dengan sistem autodebet dan gratis perlindungan asuransi.

12) BSI Tabungan Mahasiswa

Tabungan dengan akad *wadi'ah* dari para mahasiswa perguruan tinggi negeri/perguruan tinggi swasta atau

pegawai/anggota perusahaan/lembaga/assosiasi/organisasi profesi yang bekerja samadengan bank.

13) BSI Tabungan Junior

Tabungan yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

14) BSI Tabungan Payroll

Tabungan khusus merupakan produk turunan dari Tab *Wadiah/Mudhārabah* Reguler yang dikhususkan untuk nasabah payroll dan nasabah migran.

15) BSI Tapenas Kolektif

Tabungan perencanaan jangka pendek maupun jangka panjang untuk karyawan atau tenaga kontrak pada suatu institusi berdasarkan suatu perjanjian kerjasama.

16) Rekening Autosave dan Qurban

Fitur tabungan Bank Syariah Indonesia yang memudahkan nasabah yang ingin menabung dana Qurban secara otomatis via BSI Mobile. Dilengkapi juga dengan fitur pembelian hewan Qurban melalui penyelenggaraan Qurban yang merupakan rekanan Bank.

b. Pembiayaan

1) KUR (Kredit Usaha Rakyat)

Merupakan pembiayaan untuk usaha UMKM, yang terdiri dari:

a). BSI KUR Super Mikro

Fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 10 Juta.

b). BSI KUR Mikr

Fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi

kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond di atas Rp. 10 Juta s.d Rp. 50 Juta.

c). BSI KUR Kecil

Fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond di atas Rp. 50 Juta s.d Rp. 500 Juta.

2) Mitraguna Online

Pembiayaan tanpa agunan untuk tujuan multiguna/apa saja dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai.

3) BSI OTO

Layanan pembiayaan kepemilikan kendaraan (mobil baru, mobil bekas dan motor baru) dengan cara mudah dan angsuran tetap.

4) BSI Griya

Merupakan layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, seperti pembelian rumah baru/ rumah second/ruko/rukan/apartemen, pembelian kavling sia bangun, pembangunan/renovasi rumah, ambil alih pembiayaan dari bank lain (*take over*) dan *refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah. Produk BSI Griya terdiri dari :

a). BSI Griya Hasanah

b). BSI Griya Maburr

c). BSI Griya Simuda

5) BSI KPR Sejahtera

Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan hunian subsidi pemerintah dengan prinsip syariah.

6) BSI Mitra Guna Berkah

Pembiayaan untuk tujuan mitraguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai payroll di BSI.

7) BSI Pensiun Berkah

Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan, diantaranya sdd:

- a). Pensiunan ASN & Pensiunan Janda ASN.
- b). Pensiunan BUMN/BUMD
- c). Pensiunan & Pensiunan Janda ASN/PNS yang belum memasuki TMT Pensiun namun telah menerima SK Pensiun.

8) BSI Distributor Financing

Pembiayaan Modal Kerja dengan skema *Value Chain* adalah pembiayaan *Post Financing* (dana talangan untuk membayar terlebih dahulu invoice atas pekerjaan yang telah selesai) yang diberikan kepada supplier yang merupakan Supplier Khusus yang mengerjakan kontrak pekerjaan dengan *bouwheer*, dimana sumber pengembalian pembiayaan adalah pembayaran *invoice* dari *bouwheer*.

9) BSI Mitra Beragun Emas

Pembiayaan untuk tujuan konsumtif maupun produktif yang menggunakan akad *Murābahah/Ijārah/Musyārahah Mutanāqisah* dengan agunan berupa emas yang diikat dengan akad *rahn*, dimana emas yang diagunkan disimpan oleh bank selaa jangka waktu tertentu.

10) BSI Multiguna Hasanah

Fasilitas Pembiayaan Konsumtif untuk:

- a). Pembelian barang kebutuhan konsumtif seperti renovasi rumah, pembelian perlengkapan/furnitur rumah, dll.
- b). Pembelian manfaat jasa seperti *wedding organizer* untuk pernikahan, perawatan di rumah sakit, pendidikan, jasa travel agent, dll.

11) BSI Gadai Emas

Gadai Emas merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat. Pembiayaan ini merupakan fasilitas untuk memenuhi dana jangka pendek dan bukan untuk investasi.

12) BSI Cicil Emas

Layanan yang memungkinkan nasabah untuk melakukan pembelian, penjualan, transfer, dan tarik fisik emas.

13) BSI Umrah

Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket perjalanan Ibadah Umrah melalui Bank yang telah bekerja sama dengan Travel Agent sesuai dengan prinsip syariah.

14) Bilateral Financing

Merupakan layanan pemberian fasilitas pembiayaan/financing dalam valuta rupiah atau valuta asing untuk kebutuhan modal kerja jangka pendek maupun untuk tujuan lainnya kepada lembaga keuangan Bank dan/atau non bank.

c. Produk Investasi

1) BSI Deposito Rupiah

Investasi berjangka yang dikelola dengan akad *Mudarabah* yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan dalam mata uang rupiah. Tersedia jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

2) BSI Deposito Valas

Investasi berjangka yang dikelola dengan akad *Mudarabah* yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan dalam mata uang USD. Tersedia jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

3) BSI Reksa Dana Syariah

Reksa dana syariah adalah wadiah yang digunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal sebagai pemilik harta. Dana ini selanjutnya di investasikan dan dikelola dalam portofolio efek syariah oleh Manajer Investasi, menurut ketentuan syariah dan tidak bertentangan dengan prinsi syariat Islam.

4) *Bancassurance*

Kerjasama pemasaran produk asuransi dengan Perusahaan Asuransi yang bekerjasama dengan Bank Syariah Indonesia.

5) SBSN Ritel, terdiri dari Sukuk Negara Ritel dan Sukuk Tabungan

a). Sukuk Negara Ritel adalah Sukuk Negara yang dijual kepada individu atau perseorangan Warga Negara Indonesia melalui Agen Penjual di Pasar Perdana dalam negeri.

b). Sukuk Tabungan adalah produk investasi syariah yang ditawarkan oleh Pemerintah kepada individu Warga Negara Indonesia, sebagai tabungan investasi yang aman, mudah, terjangkau dan menguntungkan.

6) Sukuk Wakaf Ritel

Sukuk Wakaf Ritel merupakan investasi dana wakaf uang pada sukuk negara yang diterbitkan oleh pemerintah untuk memfasilitasi Wakif dalam program pemberdayaan ekonomi umat dan kegiatan sosial kemasyarakatan.

7) Referral Retail Brokerage

Merupakan layanan referral produk-produk invesasi kepada nasabah potensial bekerjasama dengan perusahaan sekuritas.

B. Gambaran Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya dengan menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Layanan pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia untuk kebutuhan seperti: pembelian rumah baru/rumah second/ruko/rukan/apartemen, ambil alih Pembiayaan dari bank lain (*take over*) dan *top up* pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan nasabah.

Pengajuan pembiayaan pada bank syariah biasanya memakan waktu beberapa hari yang dipengaruhi oleh proses pemenuhan dokumen persyaratan oleh nasabah, pengusulan dari sales force kepada CBRM, analisa resiko oleh CBRM, analisa risk oleh pihak verifikator, dan analisa dokumen pencarian.

1. Penerapan Akad *Murābahah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Murābahah adalah salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR di BSI KCP Karang Kobar Purwokerto, Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

“Akad murābahah dalam pembiayaan KPR ini yang saya atau adalah pada dasarnya akad jual beli, Jadi akad jual beli syaratnya harus ada objek yang diperjual belikan, ada penjualnya, ada pembelinya, ada ijab qabulnya dan yang penting ada harganya”. Jelas Pak Dian Kurnianto selaku Consumer Business Relationship Manager mengenai apa itu akad *murābahah*.

“Secara praktek akad murābahah adalah akad jual beli dengan sistem wakalah yang mana bank menjual barang (rumah) kepada nasabah, kemudian nasabah membeli ke bank dengan cara diangsur/dicicil”. Dilanjutkan oleh Pak Galih Trika Wirawan selaku Consumer Sales Executive.

Akad *Murābahah* adalah akad yang digunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok barang dan margin yang disepakati oleh kedua pihak yaitu, pihak bank dan pihak nasabah. Dalam

memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga, untuk dan atas nama bank. Dalam hal ini akad *murābahah* baru dapat dilakukan setelah secara sah barang tersebut menjadi milik bank. Selanjutnya mekanisme pengajuan pembiayaan dilakukan sesuai kesepakatan bersama dari mulai pembayaran tenor angsuran kemudian kelengkapan administrasi.

Tabel 4. 1 Penerapan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murābahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Tahap 1 (Pengajuan)	<ul style="list-style-type: none"> • Calon nasabah mengisi formulir Aplikasi permohonan Pembiayaan KPR (BSI Griya) bermaterai dan stempel dari instansi tempat bekerja. • Calon nasabah memenuhi syarat-syarat berupa dokumen sesuai persyaratan dari bank.
Tahap 2 (Verifikasi)	<ul style="list-style-type: none"> • Pihak Marketing (CBRM) akan melakukan verifikasi data persyaratan calon nasabah • Dilanjutkan Taksasi Keuangan dengan menganalisa profil dan portofolio calon nasabah dari dokumen persyaratan dan <i>IDEB BI-Checking</i> • Pihak Marketing melakukan Taksasi Agunan yang akan dijadikan objek pada Akad • Pihak Marketing membuat

	<p>usulan pembiayaan hasil verifikasi dan analisa terhadap calon nasabah melalui sistem.</p>
<p>Tahap 3 (Persetujuan Pengajuan Pembiayaan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bagian verifikator setingkat are melakukan pengecekan terhadap data pengajuan calon nasabah dan melakukan verifikasi secara langsung melalui telfon kepada nasbaah, lalu memberikan keputusan perihal layat atau tidaknya calon nasbah diberikan pembiayaan. • Apabila dinyatakan layak maka akan pembiayaan berdasarkan skema dapat diterbitkan
<p>Tahap 4 (Akad)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Apabila calon nasabah dinyatakan layak maka calon nasabah dihubungi agar datang ke kantor untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan • Calon nasabah beserta pihak marketing, dan Branch Manajer melakukan penandatanganan akad pembiayaa.
<p>Tahap 5 (Proses Pencairan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Setelah proses persyaratan sdokumen sudah

	<p>ditandatangani oleh kedua belah pihak di upload ke sistem untuk proses pencairan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Akad pembiayaan kemudian dicaliarkan oleh kantor pusat BSI
Tahap 6 (Pembayaran Angsuran)	<ul style="list-style-type: none"> • Nasabah membayar angsuran yang besarnya sudah ditentukan pada saat akad sesuai waktu yang sudah ditetapkan • Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan datang langsung ke kantor BSI, atau autodebit pada rekening pembiayaan.
Tahap 7 (Pelunasan)	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai dan nasabah melakukan pelunasan dipercepat. • Untuk pelunasan dipercepat nasabah dikenai membayar sisa harga pokok yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan ditambah dengan 5 kali margin • Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka akad akan

	berakhir dan bank berhak melepas jaminan nasabah.
--	---

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengajuan pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto terdiri dari :

- a. Fotokopi KTP Suami & Istri
- b. Fotokopi Kartu Keluarga
- c. Fotokopi NPWP
- d. Fotokopi Surat Nikah
- e. Fotokopi Sertifikat dan IMB
- f. Fotokopi SPPT dan PBB tahun terakhir
- g. Surat Penawaran Harga dari Penjual.

Setelah nasabah sudah melengkapi berkas administrasi, kemudian pihak marketing akan melanjutkan ke tahap selanjutnya.

“Kemudian akan dilakukan BI Checking dan ketika persyaratan administratif dinyatakan lolos akan dilakukan tahap taksasi agunan dan taksasi keuangan. Pada tahap taksasi agunan dilakukan oleh tim appraisal yaitu dengan mengunjungi agunan untuk melakukan penaksiran harga. Kemudian pada analisis keuangan akan dilakukan perhitungan pendapatan nasabah”. Jelas Pak Dian Kurniato

Tahapan awal dari analisa pengajuan pembiayaan oleh nasabah adalah dengan melakukan BI *Checking* atau pengecekan terhadap riwayat kredit nasabah yang berdasarkan Informasi Debitur (IDEB) yang dilakukan oleh marketing. Berdasarkan analisa tersebut akan diketahui *track record* pembiayaan yang nasabah miliki, baik yang sudah lunas, sedang berjalan maupun macet atau mempunyai tunggakan. Hal ini penting menjadi pertimbangan pihak bank mengenai kredibilitas nasabah dalam menjalankan komitmennya membayar angsuran setiap bulannya.

“Kebetulan KPR disini diperuntukkan untuk konsumen dengan penghasilan tetap seperti karyawan BUMN, PNS,

Karyawan swasta dengan skala nasional, karyawan rumah sakit dan dokter”.

Ungkap pak Dian menjelaskan KPR Di Bank Syariah KCP Karang Kobar Purwokerto dikhususkan untuk pegawai tetap dengan sistem kerjasama sehingga meminimalisir adanya permasalahan pembayaran angsuran dikarenakan pegawai tetap sudah memiliki gaji pokok setiap bulannya.

a. Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad *Murābahah*

Alur mekanisme pengajuan pembiayaan dinyatakan lolos/diterima setelah dilakukan taksasi agunan dan taksasi keuangan, sehingga penilaian ini menjadi pertimbangan bahwa tidak semua pengajuan pembiayaan dapat diterima. Dalam Bank Syariah akan dilakukan analisis kelayakan pembiayaan pada setiap calon debitur yang akan mengajukan pembiayaan hal ini dilakukan untuk menilai kesanggupan dan kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan. Analisis kelayakan pembiayaan dapat dilihat dari 5C+1H yang terdiri dari *Character* (nilai-nilai integritas calon nasabah), *Capacity* (kemampuan calon nasabah untuk melunasi kewajiban atas fasilitas pembiayaan), *Capital* (posisi keuangan calon nasabah), *Condition* (kondisi ekonomi baik domestik maupun global yang berpengaruh mengenai perkembangan usaha calon nasabah), *Collateral* (agunan/jaminan), dan *Shariah Compliance* (kepatuhan dari objek usaha calon nasabah sesuai syariah).

1) Mekanisme menentukan margin

Dalam produk pembiayaan *murābahah* yang ditransaksikan adalah rumah, Bank Syariah Indonesia sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia memberikan fasilitas pembiayaan *murābahah* dengan jangka waktu maksimal selama lima belas tahun dengan jumlah angsuran 180 kali nominal

yang telah ditentukan dengan akad dan diangsur setiap bulan dengan tanggal yang telah ditentukan.

“Penentuan margin dengan akad murābahah yaitu dengan adanya transparansi, yang mana terjadi kesepakatan di awal perjanjian/akad mengenai prosentase keuntungan yang akan didapatkan oleh pihak Bank sesuai kesepakatan bersama”. Jelas pak Dian

Penentuan margin dengan akad *murābahah* yaitu dengan adanya transparansi keuntungan diawal perjanjian sehingga tidak memberatkan salah satu pihak. Persentase margin juga menentukan besaran angsuran yang dibayar sesuai dengan tenor yang sudah ditentukan. Nilai penetapan margin dalam perjanjian akad *murābahah* bukan hanya perlu bagi bank, melainkan juga demi kepentingan nasabah sebagai pihak penerima pembiayaan. Nasabah harus mengetahui dengan jelas berapa jumlah yang menjadi kewajiban yang harus ditanggungnya.

Simulasi Angsuran Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia dengan akad *murābahah* :

Harga rumah Rp500.000.000, pembayaran *down payment* sebesar 20% dengan margin 5% dengan tenor 15 tahun.

Angsuran= ((harga beli bank x (keuntungan bank x tenor)) + harga beli bank) : tenor

$$= ((400.000.000 \times (5\% \times 15)) + 400.000.000) : 180$$

$$= \text{Rp. } 3.163.200$$

Plafon	Angsuran Per Bulan	Total Angsuran Harga Jual
500.000.000	3.163.200	569.376.000

2) Mekanisme pembayaran angsuran

Dalam sistem pembayaran angsuran terdapat beberapa cara yaitu bisa langsung setoran ke bank, atau secara online dengan *mobile banking*, penagihan dan dengan sistem *payroll* (gaji ada pada pihak bank yang akan otomatis terpotong untuk pembayaran angsuran).

“Pembayaran dapat dilakukan dengan step up dan flat up. Pemilihan menggunakan antara kedua cara tersebut dapat dipilih oleh nasabah dengan kesepakatan bersama. KPR sendiri sebagai pembiayaan jangka panjang. Kita tawarkan dulu untuk step up dan single price. Semua harga ter-step di harga jual, artinya harga tidak akan berubah. Ada juga yang tidak flat yaitu pada sistem tiring, namun ketika di jumlahkan total angsuran masih tetap sama alias tidak ada perubahan jumlah pelunasan. Misalnya 5 tahun pertama angsurannya 2 juta, angsuran tahun 5-10 tahun angsuran sebesar 3 juta sampai akhir pelunasan”. Jelas Pak Dian

Berdasarkan penuturan dari Pak Dian bahwa pembayaran angsuran di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara *step up* dan *flat up*. *Flat up* atau *single price* merupakan cara pembayaran dengan margin angsuran tetap sejak awal hingga selesai. Sedangkan *step up* adalah cara pembayaran dengan tingkatan margin angsuran yang berbeda sesuai kesepakatan awal. Yang mana penggunaan cara pembayaran berdasarkan kesepakatan bersama sesuai dengan kesanggupan nasabah dalam membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan tenor pelunasan. Dalam sistem pembayaran angsuran terdapat beberapa cara yaitu bisa langsung setoran ke bank, atau secara *online* dengan *mobile banking*, penagihan dan dengan sistem *payroll* (gaji ada pada pihak bank yang akan otomatis terpotong untuk pembayaran angsuran).

3) Mekanisme pelunasan dipercepat

Skema Pelunasan diawal memiliki porsi pembayaran yang sama antara akad *Murābahah* dengan akad *Musyārahah Mutanāqisah*, Bank Syariah Indonesia menetapkan porsi pelunasan diawal dengan membayar sisa biaya pokok yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan awal ditambah dengan 5 kali margin dimulai pada bulan nasabah mengajukan pelunasan awal.

“Seharusnya nasabah membayar sisa angsuran dikali sisa jangka waktu itu yang menjadi teori syariahnya namun di

Bank Syariah Indonesia pihak bank akan menguntungkan pihak nasabah kita memberikan diskon margin jadi pelunasan hanya dilihat pada sisa pokoknya ditambah sebagai kompensasi keuntungan sebesar 5x margin berapapun sisa keuntungan margin yang belum terbayarkan. Berbeda dengan bank konvensional yaitu di bank syariah tidak adanya pinalti baik menggunakan akad murābahah maupun akad musyārahah mutanāqisah.”
 Jelas Pak Dian Kurnianto.

4) Mekanisme konsekuensi hukum nasabah wanprestasi

Upaya yang dilakukan bank syariah untuk penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah sebagai akibat dari wanprestasi nasabah adalah menerapkan strategi menangani pembiayaan bermasalah yang terdiri dari melanjutkan hubungan dengan nasabah yang masih dinilai *kooperatif*, prospek usaha dan melakukan *restrukturisasi*. Strategi selanjutnya adalah dengan memutuskan hubungan dengan nasabah. Hal ini dilakukan apabila nasabah dinilai tidak *kooperatif* dan tidak adanya prospek usaha melalui penyerahan agunan/aset atau eksekusi jaminan dan gugatan perdata.

“Akan terbukti ke ranah hukum, biasanya permasalahan seperti kredit macet bisa dilakukan lelang ke KPKNL dengan menyesuaikan step yang sesuai dengan prosedurnya. Pertama, ketika nasabah sudah telat membayar angsuran lebih dari 7hari akan diberikan SP 1, setelah SP 1 tidak ada perubahan maka selang 30 hari akan diberikan SP 2, kemudian jika masih belum ada tanggapan selang 60 hari akan diberikan SP 3. Sebelumnya dari pihak bank sudah melakukan negosiasi dengan diberikan dua tawaran yaitu akan dilakukan pelelangan atau jual suka rela”. Jelas Pak Dian Kurnianto.

Dalam penanganannya baik menggunakan akad *Murābahah* ataupun akad *Musyārahah Mutanāqisah* tidak adanya perbedaan menyelesaikan permasalahan nasabah wanprestasi.

5) Faktor yang menentukan penggunaan akad *murābahah* dalam pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto antara lain :

- 1) DP atau *Down Payment* mulai dari 0%
- 2) Angsuran yang dihitung tetap mulai dari awal angsuran hingga akhir angsuran.
- 3) Rumah sudah menjadi milik nasabah sepenuhnya.
- 4) Adanya pilihan dalam pembayaran angsuran.

Adapun menurut nasabah yang terkait dalam pembiayaan KPR dengan Akad *Murābahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto :

- a. Menurut nasabah bernama Wanda, faktor kemudahan dari angsuran berdasarkan penjelasan marketing terkait penggunaan akad *murābahah* menjadi pertimbangan dalam memilih akad.
- b. Menurut nasabah bernama Sugeng, faktor arahan langsung oleh pihak marketing untuk menggunakan akan *murābahah*.

2. Penerapan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Selain akad *Murābahah*, akad *Musyārahah Mutanāqisah* juga menjadi akad perjanjian pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto. Prosedur dan dokumen dalam akad *Musyārahah Mutanāqisah* tidak juga berbeda dengan akad *murābahah*.

“Musyārahah mutanāqisah adalah akad sewa-beli yang dapat digunakan untuk refinancing (pembelian kembali) pada aset yang telah dimiliki secara bertahap”. Jelas Pak Galih Trika Wirawan

“Musyārahah mutanāqisah atau MMQ adalah akad yang digunakan untuk refinancing atau pembiayaan kembali. Dimana penggunaannya diluar jual beli. Jadi misalnya Nasabah sudah mempunyai rumah kemudian nasabah tersebut membutuhkan dana dengan melakukan taksasi.

Rumah tersebut sebelumnya harganya 100juta sebelum ditaksasi, kemudian seiring berjalannya waktu untuk harga pasarnya sudah mencapai 200 juta. Kemudian rumah tersebut dalam dilakukan refinancing. Refinancing dengan Penilaian sebuah agunan akan dibiayai sesuai dengan nilai agunan kembali”. Sambung Pak Dian.

Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqisah* yaitu pembelian rumah dengan akad sewa beli antar dua mitra dengan adanya perpindahan hak kepemilikan secara bertahap setelah menyelesaikan angsuran sewa sampai akhir masa sewa sembari membayar biaya kepemilikan. Mekanisme pengajuan pembelian dengan akad *Musyārahah Mutanāqisah* tidak jauh berbeda dengan akad *Murābahah* yaitu dapat dilihat dari persyaratan administrasi dan tahap sampai dengan diterima pengajuan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia baik mulai dari penggunaan akad, pembayaran tenor angsuran.

Tabel 4. 2 Alur Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Tahap 1 (Pengajuan)	<ul style="list-style-type: none"> • Calon nasabah mengisi formulir Aplikasi permohonan Pembiayaan KPR (BSI Griya) bermaterai dan stempel dari instansi tempat bekerja. • Calon nasabah memenuhi syarat-syarat berupa dokumen sesuai persyaratan dari bank.
Tahap 2 (Verifikasi)	<ul style="list-style-type: none"> • Pihak Marketing (CBRM) akan melakukan verifikasi data persyaratan calon nasabah • Dilanjutkan Taksasi Keuangan dengan menganalisa profil dan

	<p>portofolio calon nasabah dari dokumen persyaratan dan <i>IDEB BI-Checking</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pihak Marketing melakukan Taksasi Agunan yang akan dijadikan objek pada Akad • Pihak Marketing membuat usulan pembiayaan hasil verifikasi dan analisa terhadap calon nasabah melalui sistem.
Tahap 3 (Persetujuan Pengajuan Pembiayaan)	<ul style="list-style-type: none"> • Bagian verifikator setingkat are melakukan pengecekan terhadap data pengajuan calon nasabah dan melakukan verifikasi secara langsung melalui telfon kepada nasbaah, lalu memberikan keputusan perihal layak atau tidaknya calon nasbah diberikan pembiayaan. • Apabila dinyatakan layak maka akan pembiayaan berdasarkan skema dapat diterbitkan
Tahap 4 (Akad)	<ul style="list-style-type: none"> • Apabila calon nasabah dinyatakan layak maka calon nasabah dihubungi agar datang ke kantor untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan

	<ul style="list-style-type: none"> • Calon nasabah beserta pihak marketing, dan Branch Manajer melakukan penandatanganan akad pembiayaan.
Tahap 5 (Proses Pencairan)	<ul style="list-style-type: none"> • Biaya-biaya yang timbul akibat adanya akad tercantum di dalam kontrak akad secara jelas, calon nasabah wajib menyetorkan biaya akad sebagai syarat pencairan. Biaya tersebut antara lain: biaya administrasi, biaya asuransi, dan biaya materai. • Setelah proses persyaratan dokumen sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak di upload ke sistem untuk proses pencairan • Akad pembiayaan kemudian dicairkan oleh kantor pusat BSI
Tahap 6 (Pembayaran Angsuran)	<ul style="list-style-type: none"> • Nasabah membayar porsi bagi hasil dan porsi hishshah yang besarnya sudah ditentukan pada saat akad sesuai waktu yang sudah ditetapkan • Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan datang langsung ke kantor BSI, atau

	autodebit pada rekening pembiayaan.
Tahap 7 (Pelunasan)	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai dan nasabah melakukan pelunasan dipercepat. • Untuk pelunasan dipercepat nasabah dikenai membayar sisa bagi hasil dan porsi sewa yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan ditambah dengan 5 kali margin • Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka akad akan berakhir dan bank berhak melepas jaminan nasabah.

Dalam proses pengajuan pembiayaan KPR diperlukan persyaratan administrasi yang dibutuhkan untuk ke tahap selanjutnya dengan dokumen-dokumen yang diperlukan di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto terdiri dari :

1. Fotokopi KTP Suami & Istri
2. Fotokopi Kartu Keluarga
3. Fotokopi NPWP
4. Fotokopi Surat Nikah
5. Fotokopi Sertifikat dan IMB
6. Fotokopi SPPT dan PBB tahun terakhir
7. Surat Penawaran Harga dari Penjual.

Setelah nasabah sudah melengkapi berkas administrasi, kemudian pihak marketing akan melanjutkan ke tahap selanjutnya.

“Kemudian akan dilakukan BI Checking dan ketika persyaratan administratif dinyatakan lolos akan dilakukan tahap taksasi agunan dan taksasi keuangan. Pada tahap taksasi agunan dilakukan oleh tim appraisal yaitu dengan mengunjungi agunan untuk melakukan penaksiran harga. Kemudian pada analisis keuangan akan dilakukan perhitungan pendapatan nasabah”. Jelas Pak Dian Kurniato

Pak Dian menjelaskan tahapan awal dari analisa pengajuan pembiayaan oleh nasabah adalah dengan melakukan *BI Checking* atau pengecekan terhadap riwayat kredit nasabah yang berdasarkan Informasi Debitur (IDEB) yang dilakukan oleh marketing. Berdasarkan analisa tersebut akan diketahui *track record* pembiayaan yang nasabah miliki baik yang sudah lunas, sedang berjalan maupun macet atau mempunyai tunggakan. Hal ini penting menjadi pertimbangan pihak bank mengenai kredibilitas nasabah dalam menjalankan komitmennya membayar angsuran setiap bulannya. KPR Di Bank Syariah KCP Karang Kobar Purwokerto dikhususkan untuk pegawai tetap dengan sistem kerjasama sehingga meminimalisir adanya permasalahan pembayaran angsuran dikarenakan pegawai tetap sudah memiliki gaji pokok setiap bulannya.

- a. Mekanisme Pembiayaan KPR denan Akad *Musyārahah Mutanāqisah*

Pengajuan pembiayaan dinyatakan lolos/diterima setelah dilakukan taksasi agunan dan taksasi keuangan, sehingga penilaian ini menjadi pertimbangan bahwa tidak semua pengajuan pembiayaan dapat diterima. Dalam Bank Syariah akan dilakukan analisis kelayakan pembiayaan pada setiap calon debitur yang akan mengajukan pembiayaan hal ini dilakukan untuk menilai kesanggupan dan kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan. Analisis kelayakan pembiayaan dapat dilihat dari 5C+1H yang terdiri dari *Character* (Nilai-nilai integritas calon nasabah),

Capacity (Kemampuan calon nasabah untuk melunasi kewajiban atas fasilitas pembiayaan), *Capital* (Posisi keuangan calon nasabah), *Condition* (Kondisi ekonomi baik domestik maupun global yang berpengaruh mengenai perkembangan usaha calon nasabah), *Collateral* (Agunan/jaminan), dan *Shariah Compliance* (Kepatuhan dari objek usaha calon nasabah sesuai syariah).

1) Mekanisme dalam menentukan margin

Pembagian margin pada akad *musyarakah mutanāqisah* di KPR disesuaikan dengan pembagian porsi, yaitu berdasarkan besarnya *ujrah* antara pihak bank dan pihak nasabah. Adanya review *ujrah* maka harga sewa bisa mengikuti harga pasaran pada saat itu juga. Namun dari kedua akad tersebut, nasabah diwajibkan membayar biaya asuransi yang telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank, nasabah juga diwajibkan membayar biaya pengurusan notaris.

“Pembagian margin pada akad musyarakah mutanāqisah tentunya berbeda dengan akad murābahah, pada akad ini penentuan margin berdasarkan porposional/porsi ujarah antar kedua belah pihak”. Jelas Pak Galih

“Kalo MMQ itukan pakanya sewa yaa, untuk harga jualnya tetap sama namun untuk porposionalnya berbeda dengan jumlah keseluruhan yang tetap sama”. Sambung Pak Dian

Pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanāqisah*, pembagian hasilnya yaitu terdapat pada sewa, karena sewa adalah keuntungan bank. Cara pembagian hasilnya yaitu menggunakan presentase kepemilikan awal dan presentase kepemilikan selalu berubah ketika nasabah membayar angsuran sampai presentase kepemilikan nasabaha hingga mencapai 100%.

2) Mekanisme pembayaran angsuran

Dengan akad *Musyarakah Mutanāqisah* tidak ada perbedaan dengan akad *Murābahah* dalam cara pembayaran angsuran, tentunya

hal ini sudah sesuai dengan kesepakatan bersama antar pihak bank dan nasabah.

“Pembayaran dapat dilakukan dengan step up dan flat up. Pemilihan menggunakan antara kedua cara tersebut dapat dipilih oleh nasabah dengan kesepakatan bersama. KPR sendiri sebagai pembiayaan jangka panjang. Kita tawarkan dulu untuk step up dan single press. Semua harga ter-step di harga jual, artinya harga tidak akan berubah. Ada juga yang tidak flat yaitu pada sistem tiring, namun ketika di jumlahkan total angsuran masih tetap sama alias tidak ada perubahan jumlah pelunasan. Misalnya 5 tahun pertama angsurannya 2 juta, angsuran tahun 5-10 tahun angsuran sebesar 3 juta sampai akhir pelunasan”. Jelas Pak Dian

Berdasarkan penuturan dari Pak Dian bahwa angsuran pembayaran di Bank syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara *flat up* dan *step up*. *Flat up* atau *single price* merupakan cara pembayaran dengan margin angsuran tetap sejak awal hingga selesai. Sedangkan *step up* adalah cara pembayaran dengan tingkatan margin angsuran yang berbeda sesuai kesepakatan awal. Yang mana penggunaan cara pembayaran berdasarkan kesepakatan bersama sesuai dengan kesanggupan nasabah dalam membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan tenor pelunasan. Dalam sistem pembayaran angsuran terdapat beberapa cara yaitu bisa langsung setoran ke bank, atau secara *online* dengan *mobile banking*, penagihan dan dengan sistem *payroll* (gaji ada pada pihak bank yang akan otomatis terpotong untuk pembayaran angsuran).

3) Mekanisme pelunasan dipercepat

Skema Pelunasan diawal memiliki porsi pembayaran yang sama antara akad *Murābahah* dengan akad *Musyārahah mutanāqisah*, Bank Syariah Indonesia menetapkan porsi pelunasan diawal dengan membayar sisa biaya pokok yang tersisa di bulan dimana nasabah

mengajukan pelunasan awal ditambah dengan 5 kali margin dimulai pada bulan nasabah mengajukan pelunasan awal

“Seharusnya nasabah membayar sisa angsuran dikali sisa jangka waktu itu yang menjadi teori syariahnya namun di Bank Syariah Indonesia pihak bank akan menguntungkan pihak nasabah kita memberikan diskon margin jadi pelunasan hanya dilihat pada sisa pokoknya ditambah sebagai kompensasi keuntungan sebesar 5x margin berapapun sisa keuntungan margin yang belum terbayarkan. Jelas Pak Dian

Berdasarkan penuturan Pak Dian, tidak ada perbedaan antara kedua akad dalam melakukan pelunasan dipercepat. Dalam hal ini, pihak nasabah diuntungkan dikarenakan cukup membayar harga pokok ditambah dengan kompensasi keuntungan sebesar 5x margin yang terhitung belum terbayarkan. Hal ini mampu menjadi perbedaan antar bank syariah dan konvensional dalam menyelesaikan pembiayaan dengan pelunasan dipercepat.

4) Mekanisme konsekuensi hukum pada nasabah wanprestasi

Upaya yang dilakukan bank syariah untuk penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah sebagai akibat dari wanprestasi nasabah adalah menerapkan strategi menangani pembiayaan bermasalah yang terdiri dari melanjutkan hubungan dengan nasabah yang masih dinilai *kooperatif*, prospek usaha dan melakukan *restrukturisasi*. Strategi selanjutnya adalah dengan memutuskan hubungan dengan nasabah. Hal ini dilakukan apabila nasabah dinilai tidak *kooperatif* dan tidak adanya prospek usaha melalui penyerahan agunan/aset atau eksekusi jaminan dan gugatan perdata. Dalam hal ini tidak ada perbedaan baik menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqisah* maupun akad *Murābahah*.

“Akan terbukti ke ranah hukum, biasanya permasalahan seperti kredit macet bisa dilakukan lelang ke KPKNL dengan menyesuaikan step yang sesuai dengan prosedurnya. Pertama, ketika nasabah sudah telat membayar angsuran lebih dari 7hari akan diberikan SP 1,

setelah SP 1 tidak ada perubahan maka selang 30 hari akan diberikan SP 2, kemudian jika masih belum ada tanggapan selang 60 hari akan diberikan SP 3. Sebelumnya dari pihak bank sudah melakukan negosiasi dengan diberikan dua tawaran yaitu akan dilakukan pelelangan atau jual suka rela". Jelas Pak Dian

5) Faktor yang menentukan penggunaan akad *Musyārahah Mutanāqisah* dalam pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto :

- a) Adanya pilihan dalam pembayaran angsuran
- b) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut
- c) Saling menjaga atas kepemilikan aset yang merupakan harta bersama

Adapun menurut nasabah yang terkait dalam pembiayaan KPR dengan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto yaitu menurut nasabah bernama Muhammad Ari, faktor arahan langsung oleh pihak marketing untuk menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqisah*.

C. Analisis Perbandingan Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Multi akad atau *hybrid contract* menurut istilah fiqh adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Jenis transaksi tidak dapat dilakukan dengan satu jenis akad, tetapi dilakukan dengan menggabungkan beberapa akad secara timbal balik.

Akad *murābahah* adalah akad jual beli antara pihak bank dan pihak nasabah dengan menggunakan *wakalah* atau pihak ketiga yang dimana diwakilkan pembelian rumah kepada nasabah dengan menyatakan margin (keuntungan) pada awal perjanjian sesuai dengan kesepakatan bersama. Karakteristik *murābahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli

mengenai harga pembelian suatu barang secara transparan dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan dalam biaya keseluruhan.

Mekanisme *murābahah* diatur dalam Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 butir sembilan yang diantaranya mengatur bahwa barang yang diperjualbelikan harus secara prinsip sudah menjadi milik bank terlebih dahulu dan barang yang diperjualbelikan bukan termasuk barang yang haram.

Dari hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto dalam pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murābahah* sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Pada penerapannya yang bebas riba, karena dijelaskan terlebih dahulu harga pokok dan marginnya, dan barang yang diperjualbelikan halal.

Akad *Musyārahah Mutanāqisah* adalah akad kerja sama antara dua mitra (kemitraan) yang dalam hal ini adalah pihak bank dan pihak nasabah yang melakukan suatu perjanjian yang terjadi peralihan hak kepemilikan akan suatu barang yang secara bertahap dapat. Penerapan akad *Musyārahah Mutanāqisah* di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto lebih terfokus untuk melakukan pembiayaan kembali terhadap aset yang dimiliki.

Mekanisme pembiayaan musyarakah mutanaqisah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah yaitu syirkatul inan yang porsi (*hishhshah*) modal salah satu syarik (bank Syariah) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap. Modal usaha dari pihak Bank dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk *hishhshah* tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.

Dari hasil penelitian, penerapannya pembiayaan KPR dengan akad *Musyārahah Mutanāqisah* sesuai dengan fatawa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 dimana terjadi perpindahan *hishhshah* (porsi) kepada salah satu pihak ketika akad tersebut berakhir. Hal ini harus dibuktikan dengan perjanjian dengan salah satu pihak dalam hal ini (nasabah) untuk membeli *Hishshh* (porsi) sejak awal yang dimiliki oleh pihak bank.

Ditinjau dalam sisi kemashlahatan, rumah menjadi salah satu elemen penting sebagai kebutuhan pokok yang memiliki urgensi dalam kehidupan manusia. Adanya aspek kemudahan, pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia baik menggunakan akad *murābahah* atau *musyārahah mutanāqisah* memberikan kemanfaatan, kebaikan, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam aspek secara keseluruhan dan tidak menimbulkan kemudharatan bagi nasabah. Salah satu fungsi adanya pembiayaan KPR Syariah yaitu untuk memperoleh kesejahteraan dan keadilan. Demikian rumah mampu menjadi contoh penerapan mashlahat yaitu sebagai tempat manusia menjaga agamanya (*hifzud din*) yaitu dengan membangun hubungan dengan Allah, mulai dari rumah sebagai tempat tinggalnya baik untuk beribadah, sebagai tempat berlindung, sebagai tempat untuk menjaga kesehatan jiwa dan raganya dari ancaman maupun gangguan, yang kemudian dengan bentuk pemikirannya mampu menjaga pola hidup sehat serta mampu menjadi tempat menjaga harta benda yang dimiliki.

Untuk mengetahui perbandingan antara kedua akad, peneliti mengelompokkan persamaan, perbedaan, kelebihan dan kekurangan antara kedua akad. Beberapa perbandingan dari akad *Murābahah* dan *Musyārahah mutanāqisah* pada pembiayaan KPR BSI KCP Karang Kobar Purwokerto dapat dilihat dari persamaan dan perbedaan serta dapat dibedakan dari kelebihan dan kekurangan dari kedua akad tersebut.

1. Persamaan antara Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Adapun beberapa persamaan yang terdapat pada skema atau prosedur pembiayaan baik menggunakan akad *Murābahah* maupun *Musyārahah Mutanāqisah* sebagai berikut :

- a. Persyaratan dokumen dan persyaratan pengajuan pembiayaan KPR

Persyaratan administrasi untuk pengajuan pembiayaan KPR antar kedua akad sama, tidak ada yang membedakan.

- b. Cara pembayaran angsuran

Pembayaran angsuran antara kedua akad memiliki cara yang sama yaitu bisa dilakukan baik dengan *step up* maupun *flat up* sesuai dengan kesepakatan antara kedua pihak.

c. Skema pelunasan lebih awal/dipercepat

Pelunasan dipercepat memiliki porsi pembayaran yang sama antara akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqisah*, Bank Syariah Indonesia menetapkan porsi pelunasan awal dengan membayar sisa biaya pokok yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan awal ditambah dengan 5 kali margin dimulai pada bulan nasabah mengajukan pelunasan awal.

d. Konsekuensi Hukum Nasabah Wanprestasi

Upaya penyelamatan pembiayaan bagi nasabah yang melakukan kelalian dalam melakukan pembayaran (wanprestasi) pada pembiayaan KPR memiliki penanganan strategi yang sama baik menggunakan akad *murābahah* maupun akad *musyārahah mutanāqisah*.

2. Perbedaan antara akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Adapula beberapa perbedaan yang terdapat pada skema atau prosedur pembiayaan baik menggunakan akad *Murābahah* maupun *Musyārahah Mutanāqisah* sebagai berikut :

a. Karakteristik Akad

Karakteristik Akad pada pembiayaan KPR dengan akad *Murābahah* menggunakan sistem jual-beli, Bank Syariah Indonesia sebagai pihak penjual dan nasabah menjadi pihak pembeli. Sedangkan karakteristik akad *Musyārahah Mutanāqisah* menggunakan sistem sewa-beli, Bank Syariah Indonesia dan nasabah sebagai kemitraan (dua mitra).

b. Cara Menentukan Margin

Pada Akad *Murābahah* margin dalam pembiayaan KPR ditentukan atas dasar transparansi pada awal perjanjian akad sehingga nasabah sudah mengetahui kejelasan pada akad, sedangkan pada akad *Musyārahah Mutanāqisah* margin ditentukan dari besarnya porsi sesuai dengan ujah antara kedua pihak sesuai presentase kepemilikan modal dan presentase kepemilikan yang selalu berubah setiap angsuran yang dibayarkan oleh nasabah sampai presentase nasabah maencapai 100%. Pada akad *Musyārahah Mutanāqisah* keuntungan bank terdapat pada sewa.

c. Hak Kepemilikan Aset

Pengalihan hak kepemilikan pada akad *Murābahah* beralih langsung dari bank kepada nasabah dengan bukti akta jual beli atas nama nasabah. Sedangkan akad *Musyārahah Mutanāqisah* dengan pengalihak hak kepemilikan beralih secara bertahap ketika nasabah menyelesaikan biaya sewa sembari membayar biaya kepemilikan sampai akhir sewa sesuai kesepakatan.

Tabel 4. 3 Persamaan Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Persamaan Akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> pada pembiayaan KPR di BSI KCP Karang Kobar Purwokerto
1. Pada pengajuan pembiayaan KPR di BSI KCP Karang Kobar Purwokerto baik dari persyaratan administrasi dan alur pengajuan yang sama, tidak ada yang membedakan.
2. Cara penentuan pembayaran angsuran yang sama.
3. Pada skema pelunasan di percepat/lebih awal memiliki porsi pembayaran yang sama.
4. Konsekuensi hukum bagi nasabah yang melakukan kelalian dalam melakukan pembiayaan (Wanprestasi)

Tabel 4. 4 Perbedaan Akad *Murābahah* dan Akad *Musyārakah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Aspek Perbandingan	Akad <i>Murābahah</i>	Akad <i>Musyārakah Mutanāqisah</i>
Karakteristik akad	Jual beli	Sewa-beli
Cara menentukan margin	Pada pembiayaan KPR ditentukan margin pada awal perjanjian/akad yang mana prosentase keuntungan yang terbuka disebutkan dengan transparan dari pihak bank kepada pihak nasabah.	Pembagian hasil berdasarkan porsi ujah atau presentase kepemilikan modal dan persentase kepemilikan yang secara bertahap selalu berubah berdasarkan pembayaran angsuran yang mana terletak pada masa sewa, karena sewa merupakan keuntungan bank.
Hubungan bank dan nasabah	Penjual dan Pembeli	Kemitraan (kepemilikan bersama atas objek)
Nilai objek	Harga beli ditambah margin	Sesuai dengan taksiran harga aset nasabah
Kepemilikan Aset	Mutlak pada awal perjanjian	Mutlak milik nasabah ketika nasabah sudah selesai membayar biaya sewa sembari membayar biaya

		kepemilikan sesuai masa sewa.
--	--	-------------------------------

Tabel 4. 5 Kelebihan Akad *Murābahah* dan *Musyārakah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

<i>Murābahah</i>	<i>Musyārakah Mutanāqisah</i>
Dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi	Dapat digunakan untuk lima jenis pembiayaan KPR. Antara lain Jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas, <i>take over</i> , <i>take over + top up</i> serta <i>refinance</i>
Angsuran tetap sampai akhir periode, sehingga tidak berpengaruh dengan kenaikan suku bunga dan fluktuasi harga pasar.	Bagi sebagian nasabah angsuran fleksibel menguntungkan karena pada saat terjadi kenaikan harga sewa, maka pihak nasabah juga akan mendapatkan bagi hasil
DP (<i>Down Payment</i>) mulai dari 0%	DP (<i>Down Payment</i>) mulai dari 0%
Bagi sebagian nasabah, akad ini mudah dipahami dan terbilang tidak ribet.	Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.

Tabel 4. 6 Kekurangan Akad *Murābahah* dan Akad *Musyārakah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

<i>Murābahah</i>	<i>Musyārakah Mutanāqisah</i>
Dapat digunakan hanya untuk tiga jenis pembiayaan KPR, antara lain jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas dan renovasi.	Dikhawatirkan terjadi pelimpahan atas beban pada biaya transaksi , pembayaran pajak serta biaya pemeliharaan dan biaya-biaya lain yang dapat menjadi beban atas aset

	tersebut.
--	-----------



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penerapan KPR di Bank Syariah Indonesia diawali dengan melakukan analisis pembiayaan dalam pengambilan keputusan pengajuan pembiayaan. Penerapan pembiayaan KPR pada Akad *Murābahah* dapat dilihat sebagai praktek jual-beli antara pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Penerapan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqisah* memiliki skema praktek sewa-beli antar pihak bank dan nasabah yang menjadi mitra (kemitraan).

Perbandingan antara akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* dapat dilihat dari persamaan, perbedaan dan dapat diimplementasikan dari kelebihan dan kekurangannya. Persamaan kedua akad tersebut terletak pada persyaratan administrasi pengajuan pembiayaan, pembayaran angsuran, skema pelunasan diawal, dan konsekuensi hukum pada nasabah wanprestasi. Perbedaannya terletak pada karakteristik akad, cara menentukan margin, hubungan antara pihak bank dan nasabah, nilai objek pada akad, dan kepemilikan aset.

B. Saran

Setelah membahas mengenai perbandingan akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto diharapkan menjadi salah satu alternatif pengetahuan sebagai pedoman calon nasabah pembiayaan KPR. Oleh karena itu dari pembahasan dan pemaparan di atas, berikut saran yang disampaikan yaitu :

1. Bagi Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto, Pembiayaan KPR dapat berpengaruh besar terhadap profitabilitas Bank sehingga diharapkan pihak Bank mampu memberikan pemahaman secara gamblang mengenai fungsi akad agar nasabah dapat memahami dan memilih penggunaan akad dalam pembiayaan KPR sesuai dengan kebutuhan nasabah.

2. Untuk peneliti selanjutnya, penulis menyarankan untuk lebih menggali mengenai implikasi antara kedua Akad lebih dari satu segi perspektif pengetahuan serta mampu menganalisis lebih dalam terkait penggunaan akad yang sesuai.



DAFTAR PUSTAKA

- Adhito, B. S. (2010). *Jangan Ambil KPR Sekarang! *Sebelum Membaca Buku Ini*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Afrida, Y. (2016). Analisis pembiayaan. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam (JEBI), Volume 1*(Nomor 2), Hlm. 157.
- Alhusain, A. S. (2021). Bank Syariah Indonesia: Tantangan dan Strategi dalam Mendorong Perekonomian Nasional. *Info Singkat: Bidang Ekonomi Dan Kebijakan Publik, 13*(3), 19–24.
- Al-Qur'an dan terjemahan. Kementerian Agama Republik Indonesia. 2017
- Antoni, M. S. (2001). *Bank Syariah: dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya. (2006). Akad dan Produk Bank Syariah : Konsep dan Praktek di Beberapa Negara. *PT Raja Grafindo Persada, 256*.
- Atieq Maftuchatul . (2018). Pembiayaan Natural Certainty Contract (ncc) dan Pembiayaan Natural Uncertainty Contract (NUC) Pada Profitabilitas Bank Umum Syariah. *Jurnal Iqtisad, Volume 5, No.2*
- BPS Indonesia. (2022). Catalog : 1101001. *Statistik Indonesia 2022, 1101001, 790*.<https://www.bps.go.id/publication/2020/04/29/e9011b3155d45d70823c141f/statistik-indonesia-2020.html>
- BSI Griya. (2022). Diambil dari [Ini Dia Perhitungan KPR Syariah dan Cicilannya \(rumahimpian.id\)](http://rumahimpian.id).
- Dahlan, A. (2018). *Bank Syariah (Teoritik, Ptaktik, Kritik)*. Yogyakarta: KALIMEDIA
- Dariana, W. I. (2020). Analisis Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijārah: Studi Pada PT. BPRS Berkah Dana Fadhlillah Air Tiris Kabupaten Kampar. *JPS (Jurnal Perbankan Syariah), 1*(1), 1–14.
- Departemen Perbankan Syariah, & OJK. (2016). *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*. 21–22
- Djazuli. (2013). *Fiqh Siyasa (Hifdh al-Ummah dan Pemberdayaan Ekonomi Umat)*. Bandng: Kencana.
- Dr. A. Wangsawidjaja Z., S. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Dr. H. Mukhsin Nyak Umar, M. (2006). *Rekontrksi Pemikiran Hukum Islam di Indonesia*. (M. DR. Sri Suryanta, Ed.) Banda Aceh, Aceh, Indonesia: Yayasan PeNA Banda Aceh.
- Dr. Sandu Siyoto, S. M. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing.

- DSN-MUI. (2017). Akad Jual Beli Murābahah. *Dewan Syariah Nasional MUI*, 19, 4. <https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa/?s=murabahah>
- Elma Sutriana dan, & Rika Octaviani. (2019). Analisis Data Dan Pengecekan Keabsahan Data. *Ina-Rxiv*, 1–22.
- Fauzia, I. Y. (2014). *Prinsip Dasar Ekonomi Islam: Perspektif Maqashid al-Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Fauziah, N. D. (2019). Implementasi Akad Ijārah Muntahiya Bittamlik di Perbankan Syariah. *Jurnal Syariah Dan Hukum Islam*, 1(3), 73–80.
- Firmansyah, M. A. (2002). *Manajemen Bank Syariah*. Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media.
- Harun Alrasyid, M. R. (2022). *Pengantar Ekonomi Islam*. Padang: PT Global Eksekutif Teknologi.
- Hayatudin, A. (2019). *Ushul Fiqh (Jalan Tengah Memahami Hukum Islam)*. Jakarta: AMZAH.
- Hudiyanto, D. K. (2017). *KAJIAN PERLINDUNGAN KONSUMEN SEKTOR JASA KEUANGAN*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan.
- Ifham, A. (2017). *INI LHO KPR SYARIAH!* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Imronah, ‘Ainul. (2018). Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 4(1). <https://doi.org/10.29300/aij.v4i1.1200>
- Indonesia, K. B. (2008). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.
- Indonesia, R. (1998). Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992. <https://Peraturan.Bpk.Go.Id/>, 63.
- Ishak, K. (2014). Pemikiran Al-Syatibi Tentang Masalah Mursalah Dan Implementasinya Dalam Pengembangan Ekonomi Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*, 3(2), 12–26.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (n.d.).
- Kurniawan, A., & Inayah, N. (2014). Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara Murābahah, Ijārah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyārahah mutanāqishah. *Equilibrium: Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(2), 279–301. <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/equilibrium/article/view/210>
- Latifatunnida, F. (2022). *IMPLEMENTASI WA’AD PADA AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH*. Purwokerto: UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
- Maros, F., Elitear, J., Tambunan, A., Koto, E., Kominfo, K., Iii, A., & Utara, U. S. (2016). *Field research).Menyusun Tugas Skhir* (pp. 1–40).
- Melis. (2016). Pemikiran Tokoh Ekonomi Muslim: Imam Al-Syatibi. *Islamic*

Banking, 2(1), 51–62.

- Moch Novi Rifa'i, W. I. P. (2017). Implementasi Akad Murābahah dan Ijārah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi. *FALAH: Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(2), 157. <https://doi.org/10.22219/jes.v2i2.5103>
- Mubarok, M. F., Fawzi, R., & Rahmat Hidayat, Y. (2022). Analisis Perbandingan Akad untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam. *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*, 2(1), 280–288. <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.516>
- Muhamad. (2018). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Muhammad. (2002). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- MUI, D. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah. *14 Nov*, 51, 1–6.
- Pasaribu, M. (2014). Maslahat dan Perkembangannya sebagai Dasar Penetapan Hukum Islam. *Jurnal Justitia*, 1(04), 350–360.
- Pasya, C. F., Ulpah, M., Mahfud, I., Syariah Tinggi, S., & Islam, A. (2023). *PEMBIAYAAN MURĀBAHAH PRODUK GRIYA IB HASANAH DI BSI TANGERANG PADA MASA COVID-19 PENDAHULUAN Murābahah merupakan salah satu jenis akad yang paling umum diterapkan dalam aktivitas pembiayaan perbankan syariah . Murābahah diterapkan melalui mekanisme jual b. 6(1), 1–13.*
- Purnia Dini Silvi, & Alawiyah Tuti. (2020). *Metode Penelitian Setrategi*
- Rifa'i, M. (2002). *Konsep perbankan Syariah*. Semarang: CV. Wicaksana.
- Rijali, A. (2019). Analisis Data Kualitatif. *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah*, 17(33), 81. <https://doi.org/10.18592/alhadharah.v17i33.2374>
- Rusby, Z. (2017). Manajemen Perbankan Syariah. In *Pusat Kajian Pendidikan Islam UR*. <http://www.penerbitsalemba.com>
- Satria, M. R. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murābahah (Kpr) Pada Bank Syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2(1), 105–118. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880>
- Soegiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suhendi, H. (2002). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Syariah, D. P. I. B. (2008). *Kodifikasi produk perbankan syariah*. 31–63.
- Yaqin, A. (2019). *Ushul Fiqh Progresif (Maqashid Al-Syariah Sebagai Fundamen Formulasi Hukum Islam*. Yogyakarta: Pustaka Diniyah.



LAMPIRAN 1

PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Dewi Aminah
NIM : 1917202191
Prodi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR Di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto

Biodata Informan

Nama :
 Jabatan :
 Alamat :

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah yang dimaksud “akad <i>murābahah</i> ” pada BSI Griya?	
2.	Apakah yang dimaksud “akad <i>musyārahah mutanāqisah</i> ” pada BSI Griya?	
3.	Bagaimana mekanisme/pengajuan persyaratan saat akan melakukan pembiayaan KPR di BSI KCP Karang Kobar Purwokerto?	
4.	Apakah ada perbedaan di dalam mekanisme pengajuan persyaratan pembiayaan KPR pada akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> ?	
5.	Bagaimana cara untuk menentukan margin/keuntungan pada pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Murābahah</i> ?	
6.	Apa angsuran pada akad ini selalu sama seperti akad-akad lainnya?	
7.	Dalam akad <i>musyārahah mutanāqisah</i> margin/keuntungannya terdapat bagi	

	hasil, bagaimana cara pembagian hasil antara bank dan nasabah?	
8.	Apa angsuran pada akad ini selalu sama seperti akad-akad lainnya?	
9.	Apa saja keunggulan dan kelemahan pada pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Murābahah</i> ?	
10.	Apa saja keunggulan dan kelemahan pada pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> ?	
11.	<p>Apa saja perbedaan dan persamaan dari akad <i>Murābahah</i> dan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik Akad • Skema dan Prosedur Akad • Kepemilikan aset yang dimiliki • Skema Angsuran • Pemberhentian/Pembatalan Akad • Persyaratan Dokumen • Skema Pelunasan 	
12.	Apakah konsekuensi hukum pada nasabah <i>Murābahah</i> yang mengalami wanprestasi?	
13.	Apakah konsekuensi hukum pada nasabah <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> yang mengalami wanprestasi?	

Biodata Informan

Nama :

Alamat :

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	Mengapa Bapak/Ibu berminat dan memilih pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Murābahah</i> ?	
2.	Apakah Bapak/Ibu sudah mengetahui tentang sistem dan mekanisme pembiayaan KPR menggunakan Akad <i>Murābahah</i> ?	
3.	Menurut Bapak/Ibu, Bagaimana sistem pembayaran pada pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Murābahah</i> ?	
4.	Apakah ada perubahan di dalam pembayaran angsuran pada setiap bulannya?	
5.	Sudah berapa lama Bapak/Ibu melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Murābahah</i> ini?	

Biodata Informan

Nama :

Alamat :

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	Mengapa Bapak/Ibu berminat dan memilih pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Musyarakah Mutanāqisah</i> ?	
2.	Apakah Bapak/Ibu sudah mengetahui tentang sistem dan mekanisme pembiayaan KPR menggunakan Akad <i>Musyarakah Mutanāqisah</i> ?	
3.	Menurut Bapak/Ibu, Bagaimana sistem pembayaran pada pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Musyarakah Mutanāqisah</i> ?	
4.	Apakah ada perubahan di dalam pembayaran angsuran pada setiap bulannya?	
5.	Sudah berapa lama Bapak/Ibu melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Musyarakah Mutanāqisah</i> ?	

Lampiran 2 Dokumentasi Wawancara



Lampiran 3 Dokumentasi



TABEL ANGSURAN PEMBIAYAAN RUMAH ATAU REFINACING BSI GRIYA HASANAH
BANK SYARIAH INDONESIA KC PURWOKERTO KR KOBAR

PLAFON PEMBIAYAAN	JANGKA WAKTU (TAHUN)														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
100.000.000	4.522.273	3.133.175	2.440.823	2.027.161	1.752.838	1.558.123	1.413.160	1.301.353	1.212.748	1.141.006	1.081.904	1.032.516	990.751	955.075	
125.000.000	5.652.841	3.916.489	3.051.029	2.533.951	2.191.045	1.947.684	1.766.450	1.626.692	1.515.935	1.426.258	1.352.380	1.290.645	1.238.438	1.193.844	
150.000.000	6.783.410	4.599.763	3.661.234	3.040.741	2.629.254	2.337.185	2.119.740	1.952.030	1.819.121	1.711.510	1.622.857	1.548.774	1.486.126	1.432.612	
175.000.000	7.913.978	5.483.057	4.271.440	3.547.532	3.067.463	2.726.716	2.473.030	2.277.368	2.122.308	1.996.761	1.893.333	1.808.903	1.733.813	1.671.381	
200.000.000	9.044.546	6.266.350	4.881.645	4.054.322	3.505.672	3.116.247	2.826.319	2.602.708	2.425.495	2.282.013	2.163.809	2.065.032	1.981.501	1.910.150	
225.000.000	10.175.114	7.049.644	5.491.851	4.561.112	3.943.881	3.505.777	3.179.605	2.928.045	2.726.682	2.567.264	2.434.285	2.323.161	2.229.169	2.148.818	
250.000.000	11.305.683	7.832.938	6.102.057	5.067.902	4.382.090	3.895.308	3.532.899	3.253.383	3.031.869	2.852.516	2.704.761	2.581.290	2.476.876	2.387.687	
275.000.000	12.436.251	8.616.232	6.712.263	5.574.592	4.820.299	4.264.839	3.866.189	3.578.721	3.335.056	3.137.767	2.975.237	2.839.419	2.724.564	2.626.456	
300.000.000	13.566.819	9.399.526	7.322.469	6.081.463	5.259.507	4.674.370	4.239.479	3.904.060	3.638.243	3.423.019	3.245.713	3.097.548	2.972.252	2.865.225	
325.000.000	14.697.387	10.182.820	7.932.674	6.688.273	5.696.716	5.063.901	4.592.789	4.223.368	3.941.430	3.708.271	3.516.189	3.356.677	3.219.939	3.103.993	
350.000.000	15.827.956	10.966.113	8.542.880	7.095.063	6.134.925	5.453.431	4.946.059	4.554.736	4.244.617	3.993.522	3.788.655	3.613.805	3.467.627	3.342.762	
375.000.000	16.958.524	11.749.407	9.153.086	7.601.853	6.573.134	5.842.962	5.299.349	4.880.075	4.547.804	4.278.774	4.057.141	3.871.934	3.716.314	3.581.331	
400.000.000	18.089.092	12.532.701	9.763.291	8.108.644	7.011.343	6.232.493	5.652.639	5.205.413	4.850.990	4.564.025	4.327.617	4.130.063	3.965.004	3.820.300	
425.000.000	19.219.661	13.316.995	10.373.497	8.615.434	7.448.552	6.622.024	6.005.929	5.530.751	5.154.177	4.849.277	4.598.093	4.388.192	4.210.880	4.059.068	
440.000.000	19.898.002	13.785.971	10.739.621	8.919.508	7.712.478	6.855.742	6.217.903	5.725.954	5.336.089	5.020.428	4.760.379	4.543.070	4.359.302	4.202.329	
450.000.000	20.350.229	14.099.289	10.983.703	9.122.224	7.887.761	7.011.555	6.399.219	5.856.089	5.457.394	5.134.529	4.868.570	4.648.321	4.459.377	4.287.837	
460.000.000	20.802.456	14.412.606	11.227.785	9.324.940	8.063.045	7.167.367	6.600.535	5.986.225	5.578.639	5.248.629	4.976.760	4.749.573	4.557.452	4.393.344	
470.000.000	21.254.683	14.725.924	11.471.867	9.527.656	8.238.328	7.323.179	6.841.851	6.116.360	5.699.914	5.362.730	5.084.950	4.852.825	4.658.527	4.488.892	
480.000.000	21.706.911	15.039.241	11.715.950	9.730.372	8.413.612	7.478.992	7.083.167	6.246.495	5.821.189	5.476.831	5.193.141	4.956.076	4.755.802	4.584.369	
490.000.000	22.159.138	15.352.559	11.960.032	9.933.088	8.588.896	7.634.804	7.244.483	6.376.631	5.942.463	5.590.931	5.301.331	5.059.328	4.854.677	4.679.867	
500.000.000	22.611.365	15.665.876	12.204.114	10.135.804	8.764.179	7.790.816	7.065.799	6.506.766	6.063.738	5.705.032	5.409.522	5.162.579	4.953.753	4.775.374	
550.000.000	24.872.502	17.232.464	13.424.526	11.149.385	9.640.597	8.569.678	7.772.378	7.157.443	6.670.112	6.275.535	5.950.474	5.678.837	5.448.128	5.252.912	
600.000.000	27.133.638	18.799.051	14.644.937	12.162.965	10.517.015	9.348.740	8.478.958	7.808.119	7.276.486	6.846.038	6.491.426	6.195.095	5.944.503	5.730.449	
650.000.000	29.394.775	20.365.539	15.865.349	13.176.548	11.393.433	10.127.801	9.185.338	8.458.796	7.862.859	7.416.541	7.032.978	6.711.353	6.439.878	6.207.887	
700.000.000	31.655.912	21.932.227	17.085.760	14.190.126	12.289.851	10.906.863	9.922.116	9.109.472	8.489.233	7.987.045	7.573.330	7.227.611	6.935.254	6.685.524	
750.000.000	33.917.048	23.498.814	18.306.171	15.203.707	13.146.269	11.885.925	10.998.698	9.780.149	9.095.607	8.557.548	8.114.283	7.743.869	7.430.629	7.163.062	
800.000.000	36.178.185	25.065.402	19.526.583	16.217.287	14.022.687	12.844.886	11.305.279	10.410.826	9.701.981	9.128.051	8.655.235	8.260.127	7.926.004	7.640.599	
850.000.000	38.439.321	26.632.000	20.751.071	17.231.867	14.908.105	13.727.105	12.118.437	11.112.179	10.914.728	10.289.057	9.737.139	9.292.643	8.916.755	8.595.674	
900.000.000	40.700.458	28.198.577	21.967.406	18.244.448	15.775.522	14.603.109	12.937.849	12.011.897	11.411.597	10.781.133	10.189.044	9.700.159	9.281.505	8.950.749	
1.000.000.000	45.222.731	31.331.752	24.408.229	20.271.809	17.526.356	15.581.233	14.311.597	13.013.532	12.127.476	11.410.064	10.819.044	10.326.159	9.907.505	9.560.749	
1.500.000.000	67.834.096	46.997.629	36.612.343	30.407.413	26.282.537	23.371.849	21.187.386	19.820.289	18.191.214	17.115.095	16.228.565	15.487.738	14.981.258	14.326.123	
2.000.000.000	90.445.462	62.663.505	48.816.457	40.543.218	35.056.717	31.162.465	28.283.194	26.027.064	24.254.952	22.820.127	21.638.087	20.650.317	19.815.010	19.101.498	

Persyaratan Pembiayaan BSI Griya Hasanah

I. Karyawan

1. Fc. KTP Suami dan Istri
2. Fc. Kartu Keluarga, NPWP, BPJS Ketenagakerjaan
3. Fc. Surat Nikah / Akta Cerai
4. Fc. Slip Gaji 3 Bulan Terakhir
5. Fc. Surat Keterangan Kerja Pegawai Tetap
6. Mutasi rekening koran di bank lain 6 bulan terakhir

Contact Person :

DIAN 085795599624
MAYA 08122160057

II. Data Jaminan

1. Fc Sertifikat, Fc IMB, Fc SPPT & PBB tahun terakhir
2. Fc KTP suami dan istri, Fc Surat Nikah, Fc KK, Fc NPWP (Penjual)
3. Surat Penawaran Harga dari Penjual



Lampiran 4 **Daftar Riwayat Hidup**

BIODATA MAHASISWA

A. Identitas Diri

1. Nama : Dewi Aminah
2. NIM : 1917202191
3. Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Islam
4. Program Studi : Perbankan Syariah
5. Tempat/Tanggal Lahir : Banyumas, 1 Oktober 2001
6. Alamat : Jl. Balai Desa No. 27 Karang Sari RT
003/RW003 Kec. Kembaran Kab.
Banyumas
7. Nomor HP : 085648845647
8. Email : dewiam4@gmail.com
9. LinkedIn : [linkedin.com/in/dewi-aminah](https://www.linkedin.com/in/dewi-aminah)

B. Riwayat Pendidikan

1. MIN 3 Banyumas
2. SMP N 1 Kembaran
3. SMK Muhammadiyah Purwokerto
4. UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

C. Pengalaman Organisasi

1. Volunteer of Purwokerto Rescue (2019-Sekarang)
2. Koordinator Komisi A SEMA FEBI 2022/2023
3. Wakil Ketua HMJPS 2021/2022
4. Biro Wacil PMII Rayon FEBI 2021/2022
5. Divisi Wacil KMPS FEBI 2020/2021